

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ DİPNOTLAR**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE 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.

Bağlı Ortaklık:

30.09.2019 itibariyle, Şirketin konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığı, “Özderici Varlık Kiralama A.Ş.’dir. Ekli finansal tablolar, Şirket ve bağlı ortaklığının ("Grup") konsolide finansal tablolarıdır. (Dipnot 2.6).

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:

30.09.2019 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 (İMKB)’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. Bağlı ortaklık borsada işlem görmemektedir.

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 30.09.2019 itibariyle, 5 Blokta 619 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 623 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza da ofis katı bulunmaktadır.

Bağlı ortaklığın faaliyet konusu kira sertifikası ihracıdır.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

g) Grubun Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2018</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	63.653.706	63.653.706	25,46	32.403.192	32.403.192	12,96
Ahmet Özderici	63.653.577	63.653.577	25,46	32.403.061	32.403.061	12,96
Özderici Holding A.Ş.	62.785	62.785	0,03	62.562.785	62.562.785	25,03
Diğer (*)	122.629.932	122.629.932	49,05	122.630.962	122.630.962	49,05
<b>Toplam</b>	<b>250.000.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>250.000.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>

(\*): Şirket paylarının halka açık kısmının, %49,05 diğer pay sahipleridir. Şirketin halka açıklık oranı %49,08'dir.

28.01.2019 tarihinde, Özderici Holding A.Ş. tarafından, sahibi olduğu borsada işlem görmeyen hisse senetlerinden, 31.250.000 adetinin Ali Uğur Özderici'ye ve 31.250.000 adetinin Ahmet Özderici'ye satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

**Kayıtlı Sermaye Tavanı:**

Grubun kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2019 itibariyle 250.000.000 TL, her biri 1TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2018- 250.000.000 TL, 250.000.000 adet pay).

g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

30.09.2019 itibariyle ortalama çalışan sayısı 25 kişi (31.12.2018- 9 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 Resmî 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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

Ayrıca, Şirket a ilişikte sunulan finansal tablolarını KGGK 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 hazırlanmıştır.

Grup, 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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

30.09.2019 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı 39 nolu dipnotta yer veriler bilgiler: SPK’ nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK’ nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır. (Not 39).

**Kullanılan Para Birimi**

Grubun finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Grubun fonksiyonel para birimi Türk Lirası’dır (“TL”). Grubun finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

**İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

Finansal tablolar, Grubun 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, Grup 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. Grubun bilanço dönemleri itibarıyla muhasebe tahminlerinde değişiklik bulunmamaktadır.

**2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzenlenmesi**

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 30.09.2019 bilançosu, 31.12.2018 bilançosu ile, 01.01.2019-30.09.2019 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2018-30.09.2018 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

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

## **2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları**

### **i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

#### **TFRS 16 Kiralama İşlemleri**

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir. Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir.

#### **TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikte KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmedeği ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

#### **TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler**

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir. Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum: (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini; (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları; (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini ve (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi**

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır: - TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir. - TMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir. - TMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

**Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)**

KGK Ocak 2019'da TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştirildikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

**Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)**

KGK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

**ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

**TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

**TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayınlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar.

**İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)**

UMSK Ekim 2018'de UFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır. Değişiklikler aşağıdaki gibidir: - İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi; - Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması; - İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi; - İşletmenin ve çıktılarının tanımlarını sınırlandırmak; ve - İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)**

Ekim 2018'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerindeki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**2.6 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI**

**Konsolidasyona İlişkin Esaslar**

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığa ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

<b>Bağlı Ortaklık</b>	<b>30.09.2019</b> <b>Sermayedeki</b> <b>payı</b>	<b>31.12.2018</b> <b>Sermayedeki</b> <b>payı</b>
Özderici Varlık Kiralama A.Ş.	% 100,00	-

Şirket Yönetim Kurulu'nun 13.08.2018 tarih 176 nolu kararı ile; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 Sermaye Piyasası Kanunu ve 7 Haziran 2013 tarihli ve 2870 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları tebliğine istinaden, Şirket tarafından münhasıran Kira Sertifikası ihraç etmek üzere "Özderici Varlık Kiralama A.Ş." ünvanlı, 250.000 TL sermayeli bir şirket kurulmasına karar verilmiştir. Bağlı ortaklığın kuruluşu ve esas sözleşme metni, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.12.2018 tarih ve 60/1390 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 31.01.2019 tarihinde tescil edilmiş ve 06.02.2018 tarih 9761 no'lu Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

Bağlı Ortaklığın merkez adresi:

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

Tam konsolidasyon yönteminde, Bağlı Ortaklığın bilanço ve gelir tablosu kalemlerinin tamamı satır satır toplanmaktadır. Konsolide edilen Şirketler arasındaki tüm grup içi işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler ve aktifleştirilen varlık alışları üzerindeki karlar karşılıklı olarak silinmektedir. Ana Ortak'ın sahip olduğu bağlı ortaklığın kayıtlı değeri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili konsolide özkaynaklar ve kapsamlı kar zarar tablosu hesaplarında karşılıklı olarak netleştirilmiştir.

### **Finansal varlıklar**

#### **Sınıflandırma ve ölçüm**

Grup, 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 30.09.2019 ve 31.12.2018 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:**

Grubun 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 yada net gerçekleştirilebilir değerin 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. (Dipnot 14-33).



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

Arsa maliyeti proje maliyetlerine dahil edilmiştir. Ayrıca, Grubun 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:**

Grubun 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. Grubun 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:

Grubun 30.09.2019 ve 31.12.2018 itibariyle 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, 30.09.2019 ve 31.12.2018 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 artışı 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).

**Maddi Varlıklar:**

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle 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 itibariyle 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 yada zarar gelir tablosuna intikal ettirmektedir. Varlıklar amortismanına tabi tutulurken Vergi Usul Kanunda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır.

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Grubun 30.09.2019 ve 31.12.2018 itibariyle maddi varlıkları arasında yer alan, Grubun faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 30.09.2019 ve 31.12.2018 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:

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

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

**Maddi Olmayan Varlıklar:**

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

Maddi olmayan duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar yada zarar gelir tablosuna intikal ettirilmektedir. Vergi Usul Kanunda 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. 30.09.2019 ve 31.12.2018 itibarıyla, Grubun yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Bu varlıkların gerçeğe uygun değeri, Grup tarafından, belirli aralıklarla SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılmak suretiyle tespit edilmektedir. Grubun 30.09.2019 itibarıyla, değer düşüklüğüne uğramış varlığı bulunmamaktadır (31.12.2018- Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan konutlar değer düşüklüğüne uğramıştır.). (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. 30.09.2019 ve 31.12.2018 itibarıyla proje kapsamında, konut satış işleminin bilanço sonrası döneme sarkması sebebiyle; söz konusu gayrimenkuller "Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar" hesabına, bunlara ilişkin alınan avanslar ise "Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler" olarak sınıflandırılmıştır. Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değer 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 oluştukları dönemlerde gider olarak gelir tablosuna kaydedilmektedir. Cari ve önceki yılda borçlanma maliyetlerinin tamamı doğrudan gider yazılmıştır. (Dipnot 35).

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**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. Grubun 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. Grubun 30.09.2019 ve 31.12.2018 itibariyle ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. (Dipnot 6,11).

**Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar:**

Grubun 30.09.2019 ve 31.12.2018 itibariyle, Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Grubun kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır. (Dipnot 9).

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

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

**Hasılat:**

Grubun 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.

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

**İlişkili Taraflar:**

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

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**Kıdem tazminatı karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi:**

Grup 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 çevirmektedir. Bilançoda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası (TCMB) döviz kurları kullanılarak Türk Lirası’ na çevrilmiş olup bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri gelir tablosuna dahil edilmiştir.

**Hisse Başına Kazanç:**

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

Grubun 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 Grup; 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

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Grubun 30.09.2019 ve 31.12.2018 itibariyle bu madde kapsamında ayrılmış olan karşılığı bulunmamaktadır. (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 Grup, 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 itibariyle uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO' ların kurum kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir.

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Grubun 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 30.09.2019 ve 31.12.2018 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 30.09.2019 ve 31.12.2018 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 Seri: II, No: 14.1 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, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

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. (31.12.2018-Yoktur).

**4. İŞ ORTAKLIKLARI**

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

**5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA:**

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

	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018
<b>Hasılat</b>	31.873.572	<b>81.677.330</b>	<b>16.475.897</b>	<b>6.743.548</b>
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	25.621.855	25.621.855	14.114.581	5.102.500
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	6.251.718	4.601.171	2.361.316	1.641.048
Satışların Maliyeti (-)	(30.234.405)	(77.127.545)	(17.474.385)	(6.266.927)
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	1.639.167	<b>4.539.785</b>	<b>(998.488)</b>	<b>476.621</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(10.252.741)	(5.314.830)	(3.328.752)	(1.466.347)
Pazarlama Giderleri (-)	(1.342.431)	(5.311.943)	(604.454)	(3.118.617)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13.046.998	1.229.225	166.261	352.950
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(3.255)	(5.842)	123.691	0
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>3.087.738</b>	<b>(4.863.605)</b>	<b>(4.641.742)</b>	<b>(3.755.392)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29.371.077	21.848.067	1.267.121	491.862
Finansman Gelirleri	1.887.137	3.261.495	37.336	2.182.472
Finansman Giderleri (-)	(17.637.495)	(22.239.298)	(5.037.015)	(7.423.298)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>16.708.457</b>	<b>(1.993.342)</b>	<b>(8.374.300)</b>	<b>(8.504.355)</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	-	-	-	-
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>16.708.457</b>	<b>(1.993.342)</b>	<b>(8.374.300)</b>	<b>(8.504.355)</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

<b>İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Özderici Holding A.Ş.	3.266	-
<b>TOPLAM</b>	<b>3.266</b>	<b>-</b>

<b>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	-	1.347.342
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>1.347.342</b>

<b>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Ortaklardan Alacaklar -Kira depozitosu	25.000	-
<b>TOPLAM</b>	<b>25.000</b>	<b>-</b>

<b>İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Ortaklara Borçlar	4.346.847	657.256
<b>TOPLAM</b>	<b>3.346.847</b>	<b>657.256</b>

**İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:**

**Gelirler**

<b>Kira Gelirleri</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.09.2018</b>
İlişkili Kuruluşlar	7.627	50.522
<b>TOPLAM</b>	<b>7.627</b>	<b>50.522</b>

Herbir grup şirketi için 5 metrekarelik kısım olmak üzere, 3 grup şirketi için, ofis katının toplam 15 metrekare kısmı kiraya verilmiştir. Her Şirket için kira tutarı, 2019 yılı aylık KDV dahil 500 TL, yıllık KDV dahil 6.000 TL'dir. (2018- Ofis katının toplam 40 metrekarelik kısım, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 01.07.2018' den itibaren 2.800 TL+KDV olmak üzere, yıllık 33.600 TL+KDV' dir.)

<b>Adat Faiz Gelirleri</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.09.2018</b>
İlişkili Kuruluşlar	69.942	326.181
<b>TOPLAM</b>	<b>69.942</b>	<b>326.181</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**Giderler**

	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.09.2018</b>
<b>Kira Giderleri</b>		
İlişkili Kuruluşlar	140.625	-
<b>TOPLAM</b>	<b>140.625</b>	<b>-</b>

Şirket ortakları adına kayıtlı satış ofisi, 2019 yılından itibaren Şirket tarafından kiralanmış olup, aylık kira tutarı net 12.500 TL (brüt 15.625 TL) ve yıllık kira tutarı ise, net 150.000 TL (Brüt 187.500 TL)' dir.

	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.09.2018</b>
<b>Yansıtma Giderleri</b>		
İlişkili Kuruluşlar	411.285	-
<b>TOPLAM</b>	<b>411.285</b>	<b>-</b>

	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.09.2018</b>
<b>Hakediş Giderleri</b>		
İlişkili Kuruluşlar	-	1.443.029
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>1.443.029</b>

	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.09.2018</b>
<b>Satışlar</b>		
Ortaklar (*)	-	57.828.069
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>57.828.069</b>

	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.09.2018</b>
<b>Satışların Maliyeti</b>		
Ortaklar	-	57.828.069
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>57.828.069</b>

31.03.2018 tarihinde, Kat karşılığı sözleşmesine istinaden, Ahmet Özderici ile Ali Özderici'ye (Şirket Ortaklarına) 57.828.069 TL tutarında bağımsız bölümlerin devri yapılmıştır.

**İlişkili taraflara dönem içinde verilen teminatlar yada İlişkili taraflardan dönem içinde alınan teminatlar:**

**Alınan Teminat Senetleri**

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

**Alınan Kefaletler**

Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 89.424.646 TL TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2018- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 123.947.155 TL'dir.)



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**Verilen teminatlar**

Yoktur. (31.12.2018-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:

	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.09.2018</b>
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	609.148	332.500
<b>TOPLAM</b>	<b>609.148</b>	<b>332.500</b>

**7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kasa	19.454	67.098
Bankalar	1.372.701	7.143.192
Vadesiz Mevduat	18.128	28.956
Vadeli Mevduat (*)	1.353.445	6.901.131
Vadesiz Blokeli	1.128	213.105
<b>TOPLAM</b>	<b>1.392.154</b>	<b>7.210.290</b>

(\*): 30.09.2019 itibariyle 1.128 TL blokelidir. (31.12.2018 – Vadeli Mevduatların 420.000 TL’lik kısmı ile 213.105 TL vadesiz mevduat blokelidir.)

**Vadeli Mevduatlar:**

<b>Mevduat Para cinsi</b>	<b>30.09.2019 Mevduat Tutarı</b>	<b>Açılış Tarihi</b>	<b>Vade</b>	<b>Faiz Oranı %</b>	<b>30.09.2019 İtibariyle Faiz tutarı</b>	<b>30.09.2019 Toplam Mevduat+Faiz</b>
TL	1.353.445	30.09.2019	01.10.2019	14,50	538	1.353.983
<b>Genel Toplam</b>					<b>538</b>	<b>1.353.983</b>

  

<b>Mevduat Para cinsi</b>	<b>31.12.2018 Mevduat Tutarı</b>	<b>Açılış Tarihi</b>	<b>Vade</b>	<b>Faiz Oranı %</b>	<b>31.12.2018 İtibariyle Faiz tutarı</b>	<b>31.12.2018 Toplam Mevduat+Faiz</b>
TL	3.000.000	28.09.2018	10.01.2019	26,00	201.908	3.201.908
TL	2.686.305	30.06.2019	02.01.2019	22,50	323	2.686.628
TL	550.000	27.09.2018	17.01.2019	27,00	38.974	588.974
TL	82.000	30.06.2019	14.02.2019	19,00	140	82.140
TL	60.000	10.12.2018	11.01.2019	19,00	681	60.681
TL	25.000	14.12.2018	15.01.2019	19,00	235	25.235
TL	150.000	21.12.2018	22.01.2019	19,00	908	150.908
TL	103.000	03.12.2018	04.01.2019	20,75	1.657	104.657
<b>Genel Toplam</b>	<b>6.656.305</b>				<b>244.826</b>	<b>6.901.131</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.09.2018</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	1.392.154	38.621.461
Blokeli Mevduat ve Faiz tahakkukları (-)	(1.666)	-
<b>TOPLAM</b>	<b>1.390.488</b>	<b>38.621.461</b>

## 8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Yoktur. (31.12.2018– Yoktur).

## 9. FİNANSAL BORÇLAR:

<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kredi kartları	132.399	98.201
<b>TOPLAM</b>	<b>132.399</b>	<b>98.201</b>

<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	70.798.253	71.642.104
<b>TOPLAM</b>	<b>70.798.253</b>	<b>71.642.104</b>

<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Uzun Vadeli Krediler	36.513.536	55.761.369
<b>TOPLAM</b>	<b>36.513.536</b>	<b>55.761.369</b>

Kredileri ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kredilerin faiz ödemeleri ise 6 ayda bir yapılmakta olup, faiz oranları %14,9 ile %29 arasındadır. Anapara geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

<b>Geri Ödeme Tarihi</b>	<b>Toplam Krediler (İskonto edilmiş değer)</b>
01.10.2019-30.06.2020	70.798.253
<b>Kısa vadeli kısım</b>	<b>70.798.253</b>
01.07.2020-31.12.2020	13.394.674
2021	19.013.566
2022	4.105.296
<b>Uzun Vadeli kısım</b>	<b>36.513.536</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>107.311.789</b>

Kredilerin Teminatı: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 129.765.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2018- İpotek tutarı 163.105.000 TL'dir.) Ayrıca, Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 89.424.646 tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2018- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 123.947.155 TL'dir.)

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**10. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER**

Yoktur. (31.12.2018- Yoktur).

**11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	3.266	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	2.202.335	2.500.114
<b>TOPLAM</b>	<b>2.205.600</b>	<b>2.500.114</b>

<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Ticari Alacaklar - Kira Alacakları	298.875	250.793
Alacak Senetleri, Net	1.903.459	2.248.821
Kredi Kartları	0,00	500
Şüpheli Ticari Alacaklar	245.702	376.301
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(245.702)	(376.301)
<b>TOPLAM</b>	<b>2.202.334</b>	<b>2.500.114</b>

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Açılış bakiyesi	(376.301)	(163.266)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	(145.944)	(341.276)
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 33)	276.543	128.241
<b>Kapanış Bakiyesi</b>	<b>(245.702)</b>	<b>(376.301)</b>

<b>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar- Alacak Senetleri, Net	945.015	1.295.728
<b>TOPLAM</b>	<b>945.015</b>	<b>1.295.728</b>

<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	1.521.410	1.458.432
<b>TOPLAM</b>	<b>1.521.410</b>	<b>1.458.432</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>İlişkili Olmayan Tarafalara Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Satıcılar, Net	956.586	645.502
Borç Senetleri, Net	-	186.243
Ticari Faaliyetle ilgili Gider Tahakkukları (*)	564.824	626.687
<b>TOPLAM</b>	<b>1.521.410</b>	<b>1.458.432</b>

**12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	1.604.229	3.098.872
<b>TOPLAM</b>	<b>1.604.229</b>	<b>3.098.872</b>

<b>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Vergi Dairesinden Alacaklar	1.604.229	3.098.872
<b>TOPLAM</b>	<b>1.604.229</b>	<b>3.098.872</b>

<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	25.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar- Verilen Depozito ve Teminatlar	20.331	20.331
<b>TOPLAM</b>	<b>45.331</b>	<b>20.331</b>

<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	4.346.847	657.256
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	150.713	668.273
<b>TOPLAM</b>	<b>4.497.560</b>	<b>1.325.529</b>

<b>İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Ödenecek Muhtasar Borçları	86.448	91.368
Ödenecek Tevkifatlı KDV	2.774	491.297
Ödenecek Hakediş ve Serbest Meslek Mk. Stopajı	6.690	8.013
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksite bağlanmış vergi borçları (Dipnot 33)	54.801	77.595
<b>TOPLAM</b>	<b>150.713</b>	<b>668.273</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>Diğer Uzun Vadeli Borçlar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	2.014.559	1.712.856
<b>TOPLAM</b>	<b>2.014.559</b>	<b>1.712.856</b>

<b>İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kiracılardan alınan kira depozitoları	1.990.750	1.651.059
Alınan Diğer Depozito ve Teminatlar	23.809	23.809
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksite bağlanmış vergi borçları	-	37.988
<b>TOPLAM</b>	<b>2.014.559</b>	<b>1.712.856</b>

### 13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2018– Yoktur).

### 14. STOKLAR

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Nuvo Dragos Projesi</b>		
İnşaata tamamlanan konutlar	82.065.286	170.301.074
Değer düşüklüğü karşılığı	-	(12.633.846)
<b>Toplam</b>	<b>82.065.286</b>	<b>157.667.228</b>

İnşaata tamamlanan konutların dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2018</b>	<b>Girişler</b>	<b>Transfer (-) (*)</b>	<b>Satışlar (-)</b>	<b>30.09.2019</b>
İnşaata tamamlanan konutlar	157.667.228	538.045	(84.786.449)	(4.158.385)	82.065.286
Değer düşüklüğü karşılığı iptali		12.804.846			
<b>TOPLAM</b>	<b>157.667.228</b>	<b>13.342.891</b>	<b>(84.786.449)</b>	<b>(4.158.385)</b>	<b>82.065.286</b>

	<b>31.12.2017</b>	<b>Girişler</b>	<b>Transfer (-) (*)</b>	<b>Satışlar (-)</b>	<b>31.12.2018</b>
İnşaata tamamlanan konutlar	223.205.231	43.677.725	(86.387.399)	(10.194.483)	170.301.074
Değer düşüklüğü karşılığı	-	(12.633.846)			(12.633.846)
<b>TOPLAM</b>	<b>223.205.231</b>	<b>31.043.879</b>	<b>(86.387.399)</b>	<b>(10.194.483)</b>	<b>157.667.228</b>

(\*): Cari dönemde stoklar hesabından, 4.158.385 TL tutarında gayrimenkul satılmıştır. 84.786.449 TL tutarında gayrimenkul Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. 538.045 TL tutarında gayrimenkul ise Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır. (2018- Stoklar hesabından 85.099.933 TL tutarında gayrimenkul; Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına ve 1.287.466 TL tutarında gayrimenkul; Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar hesabında sınıflandırılmış, ayrıca 43.677.725 TL tutarında yeni gayrimenkul girişi olmuştur.)

**İpotek:** Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 129.765.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2018- İpotek tutarı 163.105.000 TL' dir.)

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 11.03.2019 tarih 19.02-01-051 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; değerleme tarihinde Şirketin aktifinde yer alan 657 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri, 542.690.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir. Projede yer alan blokların tamamının yapı kullanım izin belgeleri alınmış ve cins tahsis işlemleri tamamlanarak Kat Mülkiyetine geçilmiştir. 30.09.2019 itibariyle, Şirketin aktifinde 623 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 315.285.456 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2018-216.481.587 TL).

**15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Not 6)	-	1.347.342
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	3.913.466	6.745.257
<b>TOPLAM</b>	<b>3.913.466</b>	<b>8.092.599</b>

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Verilen Sipariş Avansları	4.202.826	7.218.517
Şüpheli Avans Karşılığı (*)	(417.957)	(670.954)
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	128.597	197.694
<b>TOPLAM</b>	<b>3.913.466</b>	<b>6.745.257</b>

<b>(*) Şüpheli Avans Karşılığı</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Açılış bakiyesi	(670.954)	(417.957)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	-	(252.997)
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	252.997	-
<b>TOPLAM</b>	<b>(417.957)</b>	<b>(670.954)</b>

**16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR**

<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Devreden KDV	24.829.242	25.971.704
Personele Verilen Avanslar	1.544	21.500
<b>TOPLAM</b>	<b>24.830.786</b>	<b>25.993.204</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklar- İnşaata tamamlanan konutlar	9.496.000	5.465.066
Değer Düşüklüğü karşılığı	-	(171.000)
<b>Toplam</b>	<b>9.496.000</b>	<b>5.294.066</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	3.209.400	5.607.737
<b>Toplam</b>	<b>3.209.400</b>	<b>5.607.737</b>

**18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.076.662	5.591.136
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	5.663.000	5.314.000
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	413.095.000	329.759.000
<b>Toplam</b>	<b>423.834.662</b>	<b>340.664.136</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2018</b>	<b>Stoklardan Transfer</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>30.09.2019</b>
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.591.136	-	(514.474)	-	5.076.662
Nuvo Dragos Mağazalar	5.314.000	-	349.000	-	5.663.000
Nuvo Dragos Konutlar	329.759.000	84.786.449	29.536.551	(30.987.000)	413.095.000
<b>TOPLAM</b>	<b>340.664.136</b>	<b>84.786.449</b>	<b>29.371.076</b>	<b>(30.987.000)</b>	<b>423.834.662</b>

	<b>31.12.2017</b>	<b>Girişler</b>	<b>Stoklardan Transfer</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>31.12.2018</b>
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.212.133	-	-	379.003	-	5.591.136
Nuvo Dragos Mağazalar	3.816.025	32.197	-	1.465.778	-	5.314.000
Nuvo Dragos Konutlar	261.974.000	17.009.489	85.099.933	(21.789.422)	(12.535.000)	329.759.000
<b>TOPLAM</b>	<b>271.002.158</b>	<b>17.041.686</b>	<b>85.099.933</b>	<b>(19.944.641)</b>	<b>(12.535.000)</b>	<b>340.664.136</b>

**Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar:**

Nuvo Dragos projesinde yer alan, inşaata tamamlanmış ve kiraya verilmek üzere elde tutulan 4 adet Mağaza ile kiraya verilen 501 adet konut yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. 30.09.2019 itibari ile Şirket portföyünde 5 Bloкта 619 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 623 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamı finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmiş olup, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılmıştır.

30.09.2019 itibariyle, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 11.03.2019 tarih 19.02-01-051 nolu değerlendirme raporuna göre, Yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan 4 adet mağazanın gerçeğe uygun değeri 5.663.000 TL ve konutların gerçeğe uygun değeri 413.095.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2018- Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarih 020 nolu Değerleme Raporu ile 4 adet mağazanın gerçeğe uygun değeri 5.314.000 TL, konutların gerçeğe uygun değeri ise, 329.759.000 TL olarak tespit edilmiştir.)

Cari yılda maliyet değeri 84.786.449 TL tutarında olan konutlar; kiraya verilmesi sebebiyle, stoklar hesabından Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır. (31.12.2018- Stoklar hesabından devir 85.099.933 TL).

Cari dönemde mağazalarda 349.000 TL, konutlarda ise 29.536.551 TL gerçeğe uygun değer artışı bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer artışı yatırım faaliyetlerden gelirler hesabına kaydedilmiştir. (31.12.2018- Mağazalarda 1.465.778 TL Gerçeğe uygun değer artışı ve konutlarda 21.789.422 TL gerçeğe uygun değer azalışı bulunmaktadır.) (Dipnot 34).

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 315.285.456 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2018- 216.481.587 TL).

**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 301,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiş olup, geri kalan 185 metrekarelik kısım ise, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Ofis katının 25 metrekarelik kısmı, Şirket tarafından kullanılmaya başlanması sebebiyle, Yatırım amaçlı gayrimenkullerden Maddi Varlıklara transfer edilmiştir. Söz konusu transfer nedeniyle gerçeğe uygun değerde cari dönemde 428.729 TL azalış meydana gelmiştir. . (2018- Ofis katının 326,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiş, 160 metrekarelik kısmı ise Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.)

30.09.2019 itibariyle, katın toplamı olan 486,03 metrekare için gerçeğe uygun değeri ‘Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarih 2018-OZ-00490 nolu Değerleme Raporu ile 8.335.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2018- ‘Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan Değerleme Raporu ile 8.335.000 TL olarak tespit edilmiştir.)

Buna göre kiraya verilen toplam 301,03 metrekarelik kısmın, 30.09.2019 itibariyle gerçeğe uygun değeri 5.591.136 TL olup, önceki yıla göre gerçeğe uygun değer azalışı 514.474 TL’dir. (31.12.2018 - Kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 5.591.136 TL olup, gerçeğe uygun değer artışı 379.003 TL’dir.) (Dipnot 34).

Ofis katının 286,03 metrekarelik kısmı, Selek Bilgisayar Tic. Ltd. Şti’ne kiraya verilmiş olup, aylık kira tutarı 13.500 TL+KDV olmak üzere, yıllık 162.000 TL+KDV’dir. Ofis katının geriye kalan 15 metrekarelik kısmı ise, her bir grup şirketi için 5 metrekare olmak üzere, 3 grup şirketine kiraya verilmiştir. 2019 yılı için, Aylık kira KDV dahil 500 TL, yıllık kira bir şirket için KDV dahil 6.000 TL, 3 grup şirketi için toplamda KDV dahil yıllık 18.000 TL’dir. (2018- Ofis katının toplam 40 metrekarelik kısmı, grup şirketine kiraya verilmiş olup, aylık kira tutarı 2.800 TL+KDV ve yıllık 33.600 TL+KDV’ 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**19. MADDİ VARLIKLAR**

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	1.598.586	846.386
Birikmiş Amortismanlar (-)	(855.711)	(746.993)
<b>Net</b>	<b>742.875</b>	<b>99.393</b>
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Binalar- Yapı Kredi Plaza Ofis	3.258.338	2.743.864
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>4.001.213</b>	<b>2.843.257</b>

<b>Maliyet</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Girişler</b>	<b>Yeniden Değerleme</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>30.09.2019</b>
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	2.743.864	-	514.474	-	3.258.338
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	594.230	750.000	-	-	1.344.230
Döşeme ve Demirbaşlar	219.665	2.200	-	-	221.865
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
<b>Toplam</b>	<b>3.590.251</b>	<b>752.200</b>	<b>514.414</b>	<b>-</b>	<b>4.856.925</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>					
Taşıtlar	587.588	86.680	-	-	674.268
Döşeme ve Demirbaşlar	144.504	22.037	-	-	166.541
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
<b>Toplam</b>	<b>746.994</b>	<b>108.717</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>855.711</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>2.843.257</b>		<b>514.414</b>		<b>4.001.213</b>

<b>Maliyet</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Girişler</b>	<b>Yeniden Değerleme</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>31.12.2018</b>
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	2.557.867	-	185.997	-	2.743.864
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	594.230	-	-	-	594.230
Döşeme ve Demirbaşlar	169.013	50.652	-	-	219.665
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
<b>Toplam</b>	<b>3.353.602</b>	<b>50.652</b>	<b>185.997</b>	<b>-</b>	<b>3.590.251</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>					
Taşıtlar	581.588	6.000	-	-	587.588
Döşeme ve Demirbaşlar	121.160	23.344	-	-	144.504
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
<b>Toplam</b>	<b>717.650</b>	<b>29.344</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>746.994</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>2.635.952</b>				<b>2.843.257</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

30.09.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

(\*): **30.09.2019 ve 31.12.2018 itibariyle ofis katının değeri:**

Grubun aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekaredir.

30.09.2019 itibariyle, 190 metrekarelik kısım Grubun faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Cari dönemde ofis katının 30 metrekarelik kısmı, Grup tarafından kullanılmaya başlanması sebebiyle, Yatırım amaçlı gayrimenkullerden Maddi Varlıklara transfer edilmiştir. (31.12.2018-160 metrekarelik kısım Grubun faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.)

30.09.2019 itibariyle, katın toplamı olan 486,03 metrekare için gerçeğe uygun değer 'Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarih 2018-OZ-00490 nolu Değerleme Raporu ile 8.335.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2018- 'Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan Değerleme Raporu ile 8.335.000 TL olarak tespit edilmiştir)

Buna göre, 30.09.2019 itibariyle, Grubun kullanımında olan 190 metrekarelik ofis alanı, gerçeğe uygun değer üzerinden 3.258.338 TL olarak gösterilmiş olup, gerçeğe uygun değer artışı 514.474 TL olup, söz konusu değer artış tutarı Özkaynaklar hesap grubu içinde Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları hesabına kaydedilmiştir. (31.12.2018- Grubun kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı , gerçeğe uygun değeri 2.743.864 TL olup, gerçeğe uygun değer artışı 185.997 TL dir.) (Dipnot 29).

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.

## **20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET**

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

	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>İlaveler</u></b>	<b><u>Cıkışlar</u></b>	<b><u>30.09.2019</u></b>
Haklar	72.859	19.000	-	91.859
<b>Toplam</b>	<b>72.859</b>	<b>19.000</b>	-	<b>91.859</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>				
Haklar	48.501	9.173	-	57.674
<b>Toplam</b>	<b>48.501</b>	<b>9.173</b>	-	<b>57.674</b>
<b>Net</b>	<b>24.358</b>			<b>34.185</b>

## **21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

<b><u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u></b>	<b><u>30.09.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Personel Ücretleri	-	36.292
SGK Borçları	55.705	85.822
Ödenecek Kıdem Tazminatları ve izin ücretleri	53.055	-
Diğer Borçlar	37.212	-
<b>TOPLAM</b>	<b>145.972</b>	<b>122.114</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Uzun Vadeli Karşılıklar</b>		
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	32.497	17.881
İzin Karşılığı	15.892	-
<b>TOPLAM</b>	<b>48.389</b>	<b>17.881</b>

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır. Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

30.09.2019 itibariyle Şirket'in ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığı, 6.380 TL kıdem tazminatı tavan tutarı üzerinden hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğünün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", şirketin kıdem tazminatı yükümlülüğünü tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir.

Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar şöyledir; esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 30.09.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %11,03 enflasyon aralığı ve %16,0 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,48 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. (31.12.2018-%4,48). Kıdem Tazminat Karşılıklarının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Dönem başı</b>	17.881	15.518
Cari Hizmet Maliyeti	12.340	3.148
Faiz Maliyeti	1.455	752
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (Not 29)	110.313	43.925
Ödeme (-)	(109.492)	(45.462)
<b>Dönem Sonu Bakiye</b>	<b>32.497</b>	<b>17.881</b>

## **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).

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**23. ERTELENMİŞ GELİRLER**

<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	724.059	390.872
Alınan avanslar	971.607	11.617
<b>TOPLAM</b>	<b>1.695.666</b>	<b>402.489</b>

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

<b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Peşin ödenen vergi ve fonlar	45.762	168.458
<b>TOPLAM</b>	<b>45.762</b>	<b>168.458</b>

**Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü**

**Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü**

**Kurumlar vergisi:**

30.09.2019 ve 31.12.2018 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	(19.798.877)	(27.329.300)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	902.263	890.831
<b>İndirim ve İstisnalar</b>		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(18.896.614)	(24.646.577)
<b>Kurumlar Vergisi Matrahı</b>	-	-
<b>Kurumlar Vergisi</b>	-	-

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 30.09.2019 tarihinde %22 ve 31.12.2018 tarihinde %22’dir.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere 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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**Gelir Vergisi Stopajı:**

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

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

5520 sayılı Kurumlar Vergisi 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.

**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 30.09.2019 ve 31.12.2018 itibarıyla ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

**25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Dava ve İcra takipleri:**

Grubun 30.09.2019 itibarıyla dava ve icra takipleri aşağıdadır:

**Dava ve İcra takipleri:**

Şirketin 30.09.2019 itibarıyla dava ve icra takipleri aşağıdadır:

**Şirketin açtığı davalar:**

**Pencereci Cephe Elemanları Ltd. Şti. (Taşeron) ve Rehau Polimeri Kimya A.Ş. (Taşeron):**

Davanın konusu: İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/395E sayılı dosya ile; taşeron aleyhine maddi zararlar tazmini ve cezai şart davası açılmıştır. Şirket ile taşeron arasındaki sözleşmeye istinaden, taşeronun işi tamamlamaması ve Şirket tarafından verilen avansı iade etmemesi sebebiyle açılan davadır. Yargıtay onama kararı vermiş olup, onama kararına karşı karar düzeltmeye başvurulmuştur. Ekli finansal tablolarda söz konusu alacak için 288.690 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. (Dipnot 15-33).

**C.C. Altınbaş İzolasyon Ltd. Şti. (Taşeron):**

Davanın konusu: 2015 yılında İstanbul Anadolu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2015/1206 sayılı dosya ile; taşeron aleyhine tazminat davası açılmıştır. Dosyada bilirkişi tarafından delil ve zarar tespiti yapılmış olup, dosya ek rapor için tekrar bilirkişiye gidecektir. Söz konusu taşeron firmaya, Şirket tarafından verilen avans tutarı 100.000 TL olup, ekli finansal tablolarda söz konusu alacağın tamamı için karşılık ayrılmıştır. (Dipnot 15-33).

**Kiracılara açılan davalar:**

Şirket tarafından, 21 adet kiracıya İstanbul İcra Müdürlüğünde açılan icra davaları bulunmakta olup, ekli finansal tablolarda, söz konusu dava açılan kiracılardan olan alacakların tamamı için varsa depozito tutarları düşülmek suretiyle karşılık ayrılmıştır. (Dipnot 11).

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**Şirket aleyhine açılan davalar:**

Şirketin taraf olduğu, 13 Adet işçilik davasının toplam tutarı 120.174 TL dir.

**Verilen Teminatlar:**

<b>Verilen Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	<b>130.847.000</b>	<b>169.316.000</b>
İpotek-TL	129.765.000	163.105.000
Teminat Mektubu-TL	1.082.000	6.211.000
<b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
<b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
<b>D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
<b>Genel Toplam</b>	<b>130.847.000</b>	<b>169.316.000</b>
<b>Şirketin Özkaynaklar Toplamı</b>	<b>433.840.231</b>	<b>416.723.928</b>
<b>Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı</b>	<b>%30,16</b>	<b>%40,63</b>

Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 129.765.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. Teminat Mektupları 1.082.000 TL olup, İstanbul İcra Müdürlüğüne verilmiştir. (31.12.2018- İpotek 163.105.000 TL, Teminat Mektupları 6.211.000 TL'dir.)

**Alınan Teminatlar:**

Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 89.424.646 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2018- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 123.947.155 TL'dir.)

**26. TAAHHÜTLER**

**Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:**

Nuvo Dragos Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi:

Şirketin Nuvo Dragos projesi kapsamında satışını gerçekleştirdiği konutlara ilişkin müşterileri ile yaptığı Gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

Bağımsız bölümler, sözleşmede belirtilen teslim tarihi (başlangıç tarihi) ve bu tarihi takip eden 120 günlük süre içinde alıcıya teslim edilecek olup, bu sürenin sonunda, alıcıya teslim edilmezse, sözleşme bedelinin %0,1 (binde biri) oranında alıcıya, aylık kira bedeli ödeyecektir. Bu yükümlülük, mücbir sebepler ve Şirketin kendisine bağlı olmayan nedenlerin, (tabi afetler, deprem, yangın, seferberlik savaş, olağanüstü hal ilanı v.b.) ortaya çıkması durumunda geçerli değildir. Söz konusu mücbir sebeplerin varlığında, mücbir sebebin sona erdiği tarihe kadar geçen süre konut teslim tarihine eklenir ve ek süreye rağmen alıcıya teslim edilmemesi halinde, yükümlülük geçerli olur. Şirketin cari ve önceki dönemde; sözleşme kapsamında yükümlülük giderleri doğmamıştır (Dipnot 31).

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**27. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

**28. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR**

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

**29. ÖZKAYNAKLAR**

**ÖDENMİŞ SERMAYE**

	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2018</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	63.653.706	63.653.706	25,46	32.403.192	32.403.192	12,96
Ahmet Özderici	63.653.577	63.653.577	25,46	32.403.061	32.403.061	12,96
Özderici Holding A.Ş.	62.785	62.785	0,03	62.562.785	62.562.785	25,03
Diğer (*)	122.629.932	122.629.932	49,05	122.630.962	122.630.962	49,05
<b>Toplam</b>	<b>250.000.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>250.000.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>

(\*)Şirketin halka açıklık oranı %49,08'dir. Şirket paylarının halka açık kısmının, %49,05 diğer pay sahipleridir.

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. (31.12.2018- 100.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

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

**Kayıtlı Sermaye Tavanı:**

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2019 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2018: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2018: 250.000.000 adet pay).

**Kayıtlı Sermaye Tavanı:**

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2019 itibariyle 250.000.000 TL, her biri 1TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2018- 250.000.000 TL, 250.000.000 adet pay).

**PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR**

	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Emisyon primi	270.354	270.354
<b>Toplam</b>	<b>270.354</b>	<b>270.354</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKİMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER**

<b>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları –Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Açılış, Dönem Başı	2.635.428	2.449.430
İlaveler -Yapı Kredi Plaza Ofis Değer Artış fonu (Not 18)	514.474	185.997
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>3.149.902</b>	<b>2.635.427</b>

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.

<b>Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kıdem tazminatı karşılığı Aktüeryal kazançları/ (kayıpları)	(291.574)	(181.261)
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>(291.574)</b>	<b>(181.261)</b>

**KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Yasal yedekler	2.740.568	2.740.568
<b>Toplam</b>	<b>2.740.568</b>	<b>2.740.568</b>

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 itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları, geçmiş yıllar kar/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

**GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Dönem Başı, Açılış	222.047.472	190.287.784
Yedek Akçe Ayrılması	-	(2.171.131)
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	(60.788.632)	33.930.819
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>161.258.840</b>	<b>222.047.472</b>

**Kar dağıtımı:**

12.03.2019 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda, 2018 yılı finansal tablolarında zarar bulunmakta olduğundan kar dağıtımı yapılmamıştır.



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**30. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)**

Hasılat	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	25.621.855	77.066.158	14.114.581	5.102.500
Gayrimenkul Kira Gelirleri	6.251.718	4.601.172	2.362.587	1.641.048
<b>TOPLAM</b>	<b>31.873.572</b>	<b>81.667.330</b>	<b>16.477.168</b>	<b>6.743.548</b>

Kira gelirleri; Grubun yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 3.799.452 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 90.950 TL' lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır. (30.09.2018- Kira gelirlerinin, 4.446.166 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 155.004 TL' lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

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

Satışların Maliyeti	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018
Gayrimenkul Satış Maliyeti	30.234.405	77.127.545	17.474.385	6.266.927
<b>TOPLAM</b>	<b>30.234.405</b>	<b>77.127.545</b>	<b>17.474.385</b>	<b>6.266.927</b>

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

	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	1.342.431	5.311.943	604.454	3.118.617
Genel yönetim giderleri	10.252.742	5.314.830	3.327.260	1.466.347
<b>TOPLAM</b>	<b>11.595.173</b>	<b>10.626.773</b>	<b>3.931.714</b>	<b>4.584.964</b>

**32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

**PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ**

	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018
Personel Ücretleri	588.291	261.142	275.939	92.273
Kıdem tazminatı karşılığı	10.342	-	524	-
Diğer Personel Giderleri	36.374	43.541	12.019	12.848
Temsil Ağırılama, Satış, Reklam ve İlan Giderleri	565.398	4.997.294	269.097	3.011.056
Kira Giderleri	140.625	-	46.875	-
Diğer	1.401	9.966	-	2.440
<b>TOPLAM</b>	<b>1.342.431</b>	<b>5.311.943</b>	<b>604.454</b>	<b>3.118.617</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.09.2018</b>	<b>01.07.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.04.2018- 30.06.2018</b>
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	1.399.254	654.113	433.824	239.410
Diğer Personel Giderleri	437.686	75.716	372.514	54.541
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	1.480.296	696.054	904.973	188.139
Tapu Harçları-Emlak Vergileri	196.195	-	38.831	-
Amortisman Giderleri	117.890	27.500	50.030	9.481
Aracılık, Aidat, Saklama Komisyonları, Müşavirlik ve Avukatlık Giderleri	396.443	574.092	144.568	260.641
KKEG	251.081	808.562	217.039	25.753
Servis Bakım Onarım Giderleri	232.764	4.660	156.100	-110
Kıdem Tazminatı	146.724	21.620	35.770	3.122
İzin Karşılığı	15.892	-	15.892	-
Bina Aidat Giderleri	3.922.108	1.331.963	147.509	471.083
Tescil ve İlan Giderleri	7.915	6.164	7.915	6.164
Harcırah Giderleri	74.310	76.836	74.310	76.836
Ulaşım ve Seyahat Giderleri	64.277	26.146	64.277	26.146
Sigorta Giderleri	270.127	127.489	119.199	39.960
Temsil ve İkram Giderleri	66.410	32.834	20.268	16.335
Reklam Gideri	3.850	4.134	-	4.134
İletişim Giderleri	30.145	26.582	1.230	26.582
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	36.536	32.410	13.232	9.173
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	31.328	550.259	9.575	4.600
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	33.036	143.203	7.458	6.824
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	1.981	-	1.981	-
Diğer	1.036.493	94.493	492.746	(2.467)
<b>TOPLAM</b>	<b>10.252.741</b>	<b>5.314.830</b>	<b>3.327.260</b>	<b>1.466.347</b>

**33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)**

**ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**

	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.01.2018- 30.09.2018</b>	<b>01.07.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.07.2018- 30.09.2018</b>
Sigorta hasar tazminatı geliri	-	560.122	(4.748)	8.247
Konusu kalmayan karşılıklar	152.850	65.073	120.196	-
Yansıtma Faturaları	124.745	543.484	6.285	287.205
Konusu kalmayan karşılıklar-Stok değer düşüklüğü karşılık iptali	12.633.846	-	-	-
Hesap Kapama Gelirleri	-	-	(91.014)	-
Diğer	135.557	60.546	135.541	57.498
<b>TOPLAM</b>	<b>13.046.998</b>	<b>1.229.225</b>	<b>166.261</b>	<b>352.950</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER (-)**

	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018
Şüpheli alacaklar karşılığı	-	5.842	(123.694)	-
Diğer	3.255	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>3.255</b>	<b>5.842</b>	<b>(123.694)</b>	<b>-</b>

**34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)**

**YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerlendirme geliri	29.371.076	21.848.067	1.267.121	491.862
<b>TOPLAM</b>	<b>29.371.076</b>	<b>21.848.067</b>	<b>1.267.121</b>	<b>491.862</b>

Grubun Yatırım Amaçlı gayrimenkullerinin, cari dönemde gerçeğe uygun değer artış tutarı 29.371.077 TL'dir. (30.09.2018-21.848.067 TL) (Dipnot 18).

**YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)**

Yoktur. (30.06.2018-Yoktur.)

**35. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ(-)**

**FİNANSMAN GELİRLERİ**

	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018
Vade Farkı Gelirleri	-	782.012	-	691.097
Banka Faiz Gelirleri	249.109	526.116	56.777	278.719
Kambiyo Karları	649.139	1.857.634	62.934	1.225.500
Reeskont gelirleri	917.963	95.733	(24.014)	(12.845)
Diğer Gelirler	71.926	-	(58.445)	-
<b>Toplam</b>	<b>1.887.137</b>	<b>3.261.495</b>	<b>37.251</b>	<b>2.182.472</b>

**FİNANSMAN GİDERLERİ(-)**

	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018
Kredi Faiz Giderleri	15.690.899	19.841.438	3.819.422	5.490.702
Kur Farkı Giderleri	387.975	323.319	234.944	113.689
Reeskont gideri	448.577	182.142	(103.507)	-
Banka Giderleri	1.090.696	1.892.399	1.066.808	1.818.907
Teminat Mektubu Komisyon Giderleri	19.347	-	17.347	-
<b>TOPLAM</b>	<b>17.637.494</b>	<b>22.239.298</b>	<b>5.037.015</b>	<b>7.423.298</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ**

	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.07.2019- 30.09.2019	01.07.2018- 30.09.2018
Hisse sayısı	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Net dönem karı/(Zararı)	16.708.457	(1.993.342)	(8.371.617)	(8.504.355)
<b>Pay Başına Kazanç</b>	<b>0,067</b>	<b>(0,008)</b>	<b>(0,033)</b>	<b>(0,034)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	0,067	(0,008)	(0,033)	(0,034)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	-	-	-	-
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)</b>	<b>0,067</b>	<b>(0,008)</b>	<b>(0,033)</b>	<b>(0,034)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	0,067	(0,008)	(0,033)	(0,034)
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	-	-	-	-

**37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri**

Grubun 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 -30.09.2019	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)</b>	3.266	3.147.350	-	<b>1.371.573</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.266	3.147.350	-	1.371.573
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	245.702	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(245.702)	-	-
- 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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

Önceki Dönem -31.12.2018	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)</b>	-	<b>3.795.841</b>	<b>6.265.261</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.795.841	6.265.261
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	376.301	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(376.301)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

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

### Likidite Risk Yönetimi

Finansal yükümlülüklerden kaynaklanacak nakit akışlarının beklenen vadelere göre dağılımına aşağıdadır:

**30.09.2019**

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
		çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)				
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>113.044.306</b>	<b>113.044.306</b>	<b>16.190.418</b>	<b>60.340.352</b>	<b>36.513.536</b>	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	132.399	132.399	132.399	-	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	107.311.789	107.311.789	15.486.875	55.311.378	36.513.536	-
Ticari borçlar	956.586	956.586	274.460	682.126	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	145.972	145.972	145.972	-	-	-
Diğer Borçlar	4.497.560	4.497.560	150.713	4.346.847	-	-
<b>Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>5 yıldan uzun</b>
<b>Türev Finansal Yükümlülükler (Net)</b>						
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	210.904	35.192	1.900	232.331	38.662	4.800
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>210.904</b>	<b>35.192</b>	<b>1.900</b>	<b>232.331</b>	<b>38.662</b>	<b>4.800</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler</b>	<b>3.673.635</b>	<b>647.079</b>	<b>1.900</b>	<b>234.730</b>	<b>39.118</b>	<b>4.800</b>
<b>19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı</b>	-	-	-	-	-	-
<b>19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı</b>	-	-	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>283.869</b>	<b>(647.079)</b>	<b>638.100</b>	<b>3.685.854</b>	<b>(30.866)</b>	<b>638.394</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(3.673.635)</b>	<b>(647.079)</b>	<b>(1.900)</b>	<b>(172.669)</b>	<b>(30.866)</b>	<b>(1.706)</b>
<b>22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>23. İhracat</b>	-	-	-	-	-	-
<b>24. İthalat</b>	-	-	-	-	-	-

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**  
**30.09.2019**

	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(366.189)	366.189	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(366.189)</b>	<b>366.189</b>	-	-
<b>AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	394.576	(394.576)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- AVRO Net Etki (1+2)</b>	<b>394.576</b>	<b>(394.576)</b>	-	-
<b>TOPLAM(3+6+)</b>	<b>28.387</b>	<b>(28.387)</b>	-	-

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**  
**31.12.2018**

	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(16.238)	16.238	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(16.238)</b>	<b>16.238</b>	-	-
<b>AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	384.824	(384.824)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- AVRO Net Etki (1+2)</b>	<b>384.824</b>	<b>(384.824)</b>	-	-
<b>TOPLAM(3+6+)</b>	<b>368.585</b>	<b>(368.585)</b>	-	-

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**Faiz Riski**

**Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi**

Şirket'in 30.09.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

**Faiz pozisyonu tablosu**

	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
<b>Finansal varlıklar</b>		
Vadeli Mevduatlar	1.353.445	6.236.305
<b>Finansal yükümlülükler</b>		
Krediler	89.557.045	127.403.474
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
<b>Finansal yükümlülükler</b>		
Krediler	17.887.143	127.403.474

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

**Finansal Araçlar Kategorileri:**

<b>30.09.2019</b>	<b>İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar</b>	<b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Not</b>
<b>Finansal varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	1.391.027	-	-	-	1.391.027	7
Ticari alacaklar	3.150.617	-	-	-	3.150.617	6,11
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
Borçlanmalar	-	-	-	107.444.188	107.444.188	9
Ticari borçlar	-	-	-	1.521.410	1.521.410	6,11
Diğer borçlar	-	-	-	4.346.847	4.346.847	6,12



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>31.12.2018</b>	<b>İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar</b>	<b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Not</b>
<b>Finansal varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	6.332.358	-	-	-	6.332.358	7
Ticari alacaklar	3.795.841	-	-	-	3.795.841	6,11
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
Borçlanmalar	-	-	-	127.501.675	127.501.675	9
Ticari borçlar	-	-	-	1.458.432	1.458.432	6,11
Diğer borçlar	-	-	-	657.256	657.256	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.

<b><u>30.09.2019</u></b>	<b><u>Toplam</u></b>	<b><u>Seviye 1</u></b>	<b><u>Seviye 2</u></b>	<b><u>Seviye 3</u></b>
<b><u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u></b>				
Vadeli Mevduatlar	1.392.154	-	1.392.154	
<b><u>31.12.2018</u></b>				
<b><u>Toplam</u></b>				
<b><u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u></b>				
Vadeli Mevduatlar	6.236.305	-	6.236.305	-

**39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Grubun portföyü 30.09.2019 ve 31.12.2018 itibariyle, III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2019	Önceki Dönem (TL) 31.12.2018
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.392.154	7.210.290
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	515.395.948	503.625.430
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>37.625.586</b>	<b>44.036.921</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>554.413.689</b>	<b>554.872.641</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	107.311.789	127.403.474
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	2.146.958	1.811.057
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	4.346.847	657.256
İ	Özkaynaklar	Md.31	433.836.547	416.723.928
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>6.771.548</b>	<b>8.276.926</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>554.413.689</b>	<b>554.872.641</b>
Konsolide Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.353.445	6.901.131
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	1.082.000	6.211.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2019	Önceki Dönem (TL) 31.12.2018	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)	% 92,96	% 90,76	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 0,25	% 1,30	≤ %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	% 26,23	% 31,01	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,24	% 1,24	≤ %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. ve BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirketin ilişikte sunulan finansal tabloları, Şirketin Yönetim Kurulu'nun 08.11.2019 tarih ve 199 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 YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR**

Şirket Yönetim Kurulu'nun, 07.05.2019 tarih 194 no'lu kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş olup, Denetimden Sorumlu Komite'ye ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne Başkan olarak Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Mehmet Ali Güneysu ve üye olarak Selim Taylan seçilmişlerdir. Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Başkan olarak Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Selim Taylan, üye olarak Mehmet Ali Güneysu seçilmişlerdir. 10.05.2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Orhan Aksüt Şirket Genel Müdürü olarak atanmıştır. Ayrıca, Melike Fettahoğlu Ağaçhan Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak atanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.10.2019 tarihli toplantısında alınan ve Şirketimiz ile Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı Ali Uğur Özderici ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ahmet Özderici hakkında İdarî Para Cezası uygulanmasını ve diğer bazı idarî yaptırımları içeren Kurul kararını bildiren 15.10.2019 tarihli yazı 22.10.2019 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmiştir. Konu ile ilgili itiraz başvurusu süreci başlatılmış olup, diğer hukukî yollara başvurulması hususunda çalışmalarımız devam etmektedir.