

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	1-4
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	5-6
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU	7
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	8
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	9
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	10
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	11-53

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.12.2019	31.12.2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	6.900.839	7.210.290
Ticari Alacaklar	11	4.512.078	2.500.114
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	5.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	4.507.078	2.500.114
Diğer Alacaklar	12	7.558.917	3.098.872
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	7.558.917	3.098.872
Stoklar	14	50.284.778	157.667.228
Peşin Ödenmiş Giderler	15	4.243.095	8.092.599
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6,15	-	1.347.342
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	4.243.095	6.745.257
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	57.085	168.458
Diğer Dönen Varlıklar	16	17.507.958	25.993.204
ARA TOPLAM		91.064.750	204.730.765
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	17	7.811.211	5.294.066
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		98.875.961	210.024.831
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	8		
Ticari Alacaklar	11	498.698	1.295.728
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	498.698	1.295.728
Diğer Alacaklar	12	45.331	20.331
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	25.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	20.331	20.331
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	315.712	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	401.482.608	340.664.136
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	401.482.608	340.664.136
Maddi Duran Varlıklar	19	4.292.646	2.843.257
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	778.254	99.393
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	3.514.392	2.743.864
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	40.491	24.358
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		406.675.486	344.847.810
TOPLAM VARLIKLAR		505.551.447	554.872.641

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
KAYNAKLAR		31.12.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	282.421	98.201
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	59.256.535	71.642.104
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	155.236	-
Ticari Borçlar	11	9.063.647	1.458.432
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	8.258.392	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	805.255	1.458.432
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	155.585	122.115
Diğer Borçlar	12	116.835	1.325.529
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	-	657.256
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	116.835	668.273
Ertelenmiş Gelirler	23	821.342	402.489
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	25	148.682	-
ARA TOPLAM		70.000.283	75.048.870
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	5.132.101	5.607.737
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		75.132.384	80.656.607
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	24.074.580	55.761.369
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	181.817	-
Ticari Borçlar	11	-	-
Diğer Borçlar	12	2.143.420	1.712.856
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	2.143.420	1.712.856
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	72.080	17.881
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		26.471.897	57.492.106
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		403.947.166	416.723.928
Ödenmiş Sermaye	29	250.000.000	250.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	270.354	270.354
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.593.662	2.454.166
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.891.481	2.635.427
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-297.819	-181.261
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	2.740.568	2.740.568
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	161.258.840	222.047.472
Net Dönem Karı/Zararı	29	-12.916.258	-60.788.632
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		403.947.166	416.723.928
TOPLAM KAYNAKLAR		505.551.447	554.872.641

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE
KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
Hasılat	30	74.807.344	86.774.259
Satışların Maliyeti (-)	30	-75.981.020	-80.478.553
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		-1.173.676	6.295.706
BRÜT KAR/ZARAR		-1.173.676	6.295.706
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-11.498.497	-7.460.641
Pazarlama Giderleri (-)	31	-2.390.642	-3.363.635
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	8.439.280	2.633.524
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-10.755.333	-15.101.713
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-17.378.868	-16.996.759
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	25.134.611	1.844.781
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	34	-555.209	-21.960.422
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		7.200.534	-37.112.400
Finansman Gelirleri	35	2.299.245	5.977.005
Finansman Giderleri (-)	35	-22.416.038	-29.653.238
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-12.916.258	-60.788.632
DÖNEM KARI/ZARARI		-12.916.258	-60.788.632
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		-12.916.258	-60.788.632
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		-12.916.258	-60.788.632
Pay Başına Kazanç	36	(0,052)	(0,243)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	(0,052)	(0,243)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	(0,052)	(0,243)
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	(0,052)	(0,243)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	Dipnot Referansları	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
DÖNEM KARI/ZARARI		-12.916.258	-60.788.632
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırmayacaklar		139.496	142.071
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	19-29	256.054	185.997
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	21-29	-116.558	-43.925
DİĞER KAPSAMLI GELİR		139.496	142.071
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-12.776.762	-60.646.560

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

NAKİT AKIM TABLOSU	Dipnot	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Referansları	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-15.223.703	-80.552.213
Dönem Karı/Zararı		-12.916.258	-60.788.632
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-32.028.379	32.576.878
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19,32	333.959	39.953
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	14	-7.314.051	12.633.846
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	21,11	148.682	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	18	-25.134.611	19.944.641
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21,29	-62.359	-41.562
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		29.720.934	-52.340.459
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,11	-5.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	-1.209.934	-2.680.947
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,12	-25.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	12	5.009.170	860.114
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	14	15.298.420	-32.195.776
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	3.849.504	-769.093
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	17	0,00	-1.195.466
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6,11	8.258.392	-3.187.647
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	-653.176	-9.025.878
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	33.471	29.082
İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	6,12	-657.256	-8.229.366
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	12	-120.874	453.984
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	23	418.853	168.795
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	-475.636	3.431.737
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		59.337.935	-4.580.774
Kullanım Hakkı Varlıkları Girişleri / (Çıkışları)	10	-478.965	-
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19	-835.200	-50.652
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	20	-30.500	-23.436
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	60.682.600	12.535.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	-	-17.041.686
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-43.551.087	91.335.765
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış	29	-	181.310
Kiralama Borçları Nakit Girişleri	10	337.052	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-43.888.139	-58.845.545
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	29	-	150.000.000
Sermaye Artırımı	29	-	150.000.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		563.145	6.202.778
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		563.145	6.202.778
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	6.332.358	129.580
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	7	6.895.503	6.332.358

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2019 VE 31.12.2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Birikmiş Karlar		Net Dönem Karı / Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar
							Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		
ÖNCEKİ DÖNEM										
01.01.2018 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	100.000.000	-	89.044	2.449.430	-137.335	569.437	190.287.784	33.930.819	327.189.179
Transferler	29	-	-	-	-	-	2.171.131	31.759.688	-33.930.819	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29									
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-60.788.632	-60.788.632
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					185.997	-43.926	-	-	-	142.071
Sermaye Artırımı	29	150.000.000	-	-	-	-	-	-	-	150.000.000
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış		-	-	181.310	-	-	-	-	-	181.310
31.12.2018 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	250.000.000	-	270.354	2.635.427	-181.261	2.740.568	222.047.472	-60.788.632	416.723.928
CARİ DÖNEM										
01.01.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	250.000.000	-	270.354	2.635.427	-181.261	2.740.568	222.047.472	-60.788.632	416.723.928
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	-60.788.632	60.788.632	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29									
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-12.916.258	-12.916.258
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	256.054	-116.558	-	-	-	139.496
31.12.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	250.000.000	-	270.354	2.891.481	-297.819	2.740.568	161.258.840	-12.916.258	403.947.166

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 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.

b) Merkez adresi:

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

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

31.12.2019 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.

e) Fiili faaliyet konusu:

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

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

Şirketin portföyünde yer alan Nuvo Dragos projesinde 31.12.2019 itibariyle, 5 Bloкта 561 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 565 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza da ofis katı bulunmaktadır.

g) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2019</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
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	250.000.000	250.000.000	100,00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Halka açıklık oranı:
Şirketin halka açıklık oranı %49,08'dir.

(*):Şirket paylarının halka açık kısmının, %49,05'i diğer pay sahipleridir.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2019 itibarıyla 250.000.000 TL (31.12.2018: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2018: 250.000.000 adet pay).

g) Kategorileri itibarıyla yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

31.12.2019 itibarıyla ortalama çalışan sayısı 27 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 Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

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

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

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31.12.2019 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı 39 nolu dipnotta yer verilen bilgiler: SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a 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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.2. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzenlenmesi

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 31.12.2019 bilançosu, 31.12.2018 bilançosu ile, 01.01.2019-31.12.2019 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2018-31.12.2018 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

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

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 kaydeder.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki 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 değerlendirmedini;
- (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.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

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 dağıtım) 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.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten 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 uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirketin finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da küçük 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 ölçebilmekteledir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

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.

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayınlamıştır. 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 sürecinin 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 (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliğini değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

23 Ocak 2020'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler UMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*"a göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

2.6 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığa ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık	30.06.2019 Sermayedeki payı	31.12.2018 Sermayedeki payı
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.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

Nakit ve Nakit Benzeri değerler:

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 31.12.2019 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:

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

Stoklar:

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

Stok hesabında yer alan inşaatı tamamlanıp henüz satılmamış gayrimenkuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibarıyla stoklar hesabında Net gerçekleşebilir değeri maliyetin altında kalan gayrimenkuller için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (Dipnot 14-33).

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi:

Şirketin 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibarıyla kiraya verilen ve kiraya verilmek üzere elde tutulan gayrimenkulleri; Yapı Kredi Plaza'da yer alan ofis katı ve Nuvo Dragos Projesinde yer alan konutlar ve 4 adet bağımsız bölüm (mağaza) finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 31.12.2019 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 artış ve azalışları gelir tablosuna kaydedilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlığa ilişkin amortismanlar belirlenen gerçeğe uygun değer üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlıkların yeniden değerlendirilmiş tutarlarından, varsa birikmiş amortismanlar düşüldükten sonra; gelir tablosunda, satışların maliyeti hesabına, satış hasılatı ise satış gelirleri hesabına dahil edilmektedir. (Dipnot 18).

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortisman tabii tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir. Şirket 2019 yılında yapmış olduğu kira sözleşmesine istinaden, 31.12.2019 itibarıyla, kiralama sözleşmesini muhasebeleştirmiştir. (Dipnot 10).

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

(e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamaı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

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

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

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

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

Maddi Varlıklar:

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

Gerçeğe uygun değer ile değerlenen maddi varlıklar:

Şirketin 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihli finansal tablolarda, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlenmiştir. Gerçeğe uygun değer, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerleme kuruluşu tarafından yapılan değerleme 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 değerlenmiş varlıkların satışında bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşöldükten sonra oluşan gelir ya da gider gelir tablosuna dahil edilmektedir, bu varlığa ait özkaynak hesap grubundaki yeniden değerleme tutarı ise, doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılmaktadır. (Dipnot 19). Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşığıdadır:

	%
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 düşölerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşölerek gösterilmiştir. Birikmiş değer düşöklükleri olması durumunda ise değer düşöklükleri düşöldükten sonraki tutarlarıyla gösterilmektedir. Bilanço tarihleri itibarıyla değer düşüş karşılığı ayrılan maddi olmayan varlık bulunmamaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Haklar	%
	20

Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibariyle, Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Bu varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket tarafından, belirli aralıklarla SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılmak suretiyle tespit edilmektedir. Şirketin 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibariyle, Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan gayrimenkullerde değer düşüklüğüne uğramış gayrimenkul bulunmaktadır. (Dipnot 18,19,20 ve 34).

Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar:

Varlıklar, kayıtlı değerlerinin kullanılmak suretiyle değil satış işlemi sonucu geri kazanılmasının amaçlandığı durumlarda satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu varlıklar; bir işletme birimi, satış grupları veya ayrı bir maddi varlık olabilir. Satılmak üzere elde tutulan duran varlıkların satışının raporlama dönemini takip eden on iki ay içerisinde gerçekleşmesi beklenir. 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibariyle proje kapsamında, konut satış işleminin bilanço sonrası döneme sarkması sebebiyle; söz konusu gayrimenkuller “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar” hesabında, bunlara ilişkin alınan avanslar ise “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler” olarak sınıflandırılmıştır. Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerini 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).

Finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve borç senetleri:

Ticari borçlar ile borç senetleri “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Şirketin 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibariyle ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. (Dipnot 6,11).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar:

Şirketin 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibarıyla, Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır. (Dipnot 9).

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

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

Hasılat:

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

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

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

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat:

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

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

İlişkili Taraflar:

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

Kıdem tazminatı karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi:

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

Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Hisse Başına Kazanç:

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

Nakit Akım Tablosu:

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

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

Şirketin 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibarıyla 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 Şirket, ertelenen vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir. Özsermaye hesabı altında muhasebeleştirilen gelir ve gider kalemlerine ilişkin ertelenmiş vergi tutarları da özsermaye hesabı

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

altında takip edilir. Ertelenen vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibarıyla uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO' ların kurum kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir.

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

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

Şirketin bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul ile birleşme işlemi 31.12.2008 tarihinde yapılmış olup, 7 Ocak 2009 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu' na yapmış olduğu başvuruya istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 30.01.2009 tarihinde Şirket' e portföy işletmeciliği faaliyet izni verilmiştir. Böylece Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemleri tamamlanmıştır.

Şirketin 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibarıyla Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibarıyla ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 24).

Netleştirme/Mahsup:

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları:

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

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA:

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

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Hasılat	74.807.344	86.774.259
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	65.956.765	80.338.841
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi Konut ve Yapı Kredi Plaza Ofis)	8.850.579	6.435.418
Satışların Maliyeti (-)	(75.981.020)	(80.478.553)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	(1.173.676)	6.295.706
BRÜT KAR/ZARAR	(1.173.676)	6.295.706
Genel Yönetim Giderleri (-)	(11.498.497)	(7.460.641)
Pazarlama Giderleri (-)	(2.390.642)	(3.363.635)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8.439.280	2.633.524
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(10.755.333)	(15.101.713)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(17.378.868)	(16.996.759)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25.134.611	1.844.781
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(555.209)	(21.960.422)
Finansman Gelirleri	2.299.245	5.977.056
Finansman Giderleri (-)	(22.416.038)	(29.653.238)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	(12.916.258)	(60.788.632)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI	(12.916.258)	(60.788.632)

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
Özderici Holding A.Ş.	5.000	-
TOPLAM	5.000	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2019	31.12.2018
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	-	1.347.342
TOPLAM	-	1.347.342

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
Ortaklardan Alacaklar -Kira depozitosu	25.000	-
TOPLAM	25.000	-

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Özderici İnşaat San.Tic.Ltd.Şti	8.258.392	-
TOPLAM	8.258.392	-

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Ortaklara Borçlar	-	657.256
TOPLAM	-	657.256

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

Gelirler

Kira Gelirleri	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
İlişkili Kuruluşlar	10.170	58.923
TOPLAM	10.170	58.923

Herbir grup şirketi için 5 metrekarelik kısım olmak üzere, 2 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.)

Adat Faiz Gelirleri	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
İlişkili Kuruluşlar	69.300	1.374.075
TOPLAM	69.300	1.374.075

Hizmet Gelirleri	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
İlişkili Kuruluşlar	12.712	-
TOPLAM	12.712	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Giderler

	01.01.2019-	01.01.2018-
Kira Giderleri	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Kuruluşlar	187.500	-
TOPLAM	187.500	-

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.

Giderler	01.01.2019-	01.01.2018-
	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Kuruluşlar- Yansıtma giderleri	8.258.392	-
Diğer giderler	227.733	-
TOPLAM	8.486.125	-

Hakediş Giderleri	01.01.2019-	01.01.2018-
	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Kuruluşlar	-	2.571.189
TOPLAM	-	2.571.189

Satışlar	01.01.2019-	01.01.2018-
	31.12.2019	31.12.2018
Ortaklar (*)	-	57.828.069
Diğer İlişkili Taraf	4.750.198	-
TOPLAM	4.750.198	57.828.069

(*): 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 ya da 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 68.806.115 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2018- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 123.947.155 TL'dir.)

Verilen teminatlar

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:

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

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	969.467	609.725
TOPLAM	969.467	609.725

7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2019	31.12.2018
Kasa	1.262	67.098
Bankalar	6.899.577	7.143.192
Vadesiz Mevduat	14.945	28.956
Vadeli Mevduat (*)	6.884.632	6.901.131
Vadesiz Blokeli	-	213.105
TOPLAM	6.900.839	7.210.290

(*): 31.12.2019 itibariyle blokeli mevduat yoktur. (31.12.2018 – Vadeli Mevduatların 420.000 TL’lik kısmı ile vadesiz mevduatların 213.105 TL’lik kısmı blokeli.)

Vadeli Mevduatlar:

Mevduat Para cinsi	31.12.2019		Vade	Faiz Oranı %	31.12.2019 İtibariyle Faiz tutarı	31.12.2019 Toplam Mevduat+Faiz
	Mevduat Tutarı	Açılış Tarihi				
TL	5.411.296	31.12.2019	02.01.2020	10,75%	159	5.411.455
TL	1.468.000	19.12.2019	13.01.2020	10,25%	5.177	1.473.177
Genel Toplam	6.879.296				5.336	6.884.632
Mevduat Para cinsi	31.12.2018		Vade	Faiz Oranı %	31.12.2018 İtibariyle Faiz tutarı	31.12.2018 Toplam Mevduat+Faiz
	Mevduat Tutarı	Açılış Tarihi				
TL	3.000.000	28.09.2018	10.01.2019	26,00	201.908	3.201.908
TL	2.686.305	31.12.2019	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	31.12.2019	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
Genel Toplam	6.656.305				244.826	6.901.131

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri		
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	6.900.839	7.210.290
Blokeli Mevduat ve Faiz tahakkukları (-)	(5.336)	(877.932)
TOPLAM	6.895.503	6.332.358

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:

Yoktur. (31.12.2018– Yoktur)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar:

Yoktur. (31.12.2018– Yoktur)

9. FİNANSAL BORÇLAR:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2019	31.12.2018
Kredi kartları	282.421	98.201
TOPLAM	282.421	98.201
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31.12.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	59.256.535	71.642.104
TOPLAM	59.256.535	71.642.104
Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.12.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Krediler	24.074.580	55.761.369
TOPLAM	24.074.580	55.761.369

Kredileri ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kredilerin faiz ödemeleri ise 6 ayda bir yapılmakta olup, faiz oranları %14,9 ile %17,04 arasındadır. Anapara geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

<u>Geri Ödeme Tarihi</u>	<u>Toplam Krediler</u> <u>(İskonto edilmiş değer)</u>
2020	59.256.535
Kısa vadeli kısım	59.256.535
2021	19.795.603
2022	4.278.977
Uzun Vadeli kısım	24.074.580
GENEL TOPLAM	83.331.115

Kredilerin Teminatı: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 108.490.000 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 68.806.115 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2018- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 123.947.155 TL'dir.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kullanım Hakkı Varlıkları	31.12.2019	31.12.2018
Maliyet Değeri	478.965	-
Birikmiş Amortismanlar	(163.253)	-
Net	315.712	-
Kiralama Borçları	31.12.2019	31.12.2018
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
1 Ocak tarihi itibarıyla kayıtlara alınan	478.965	-
Faiz gideri	45.588	-
Ödenen kira	(187.500)	-
Kapanış Bakiyesi	337.052	-
Kısa vadeli kiralama borçları	155.236	-
Uzun vadeli kiralama borçları	181.817	-
TOPLAM	337.052	-

11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	5.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	4.507.078	2.500.114
TOPLAM	4.512.078	2.500.114
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
Ticari Alacaklar - Kira Alacakları	305.311	250.793
Alacak Senetleri, Net	4.201.767	2.248.821
Kredi Kartları	-	500
Şüpheli Ticari Alacaklar	115.958	376.301
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(115.958)	(376.301)
TOPLAM	4.507.078	2.500.114

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı	31.12.2019	31.12.2018
Açılış bakiyesi	(376.301)	(163.266)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	(91.109)	(341.276)
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 33)	351.452	128.241
Kapanış Bakiyesi	(115.958)	(376.301)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar- Alacak Senetleri, Net	498.698	1.295.728
TOPLAM	498.698	1.295.728

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	8.258.392	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	805.255	1.458.432
TOPLAM	9.063.647	1.458.432

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Satıcılar, Net	405.255	645.502
Borç Senetleri, Net	-	186.243
Ticari Faaliyetle ilgili Gider Tahakkukları (*)	400.000	626.687
TOPLAM	805.255	1.458.432

12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	7.558.917	3.098.872
TOPLAM	7.558.917	3.098.872

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
Vergi Dairesinden Alacaklar	7.558.917	3.098.872
TOPLAM	7.558.917	3.098.872

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	25.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar- Verilen Depozito ve Teminatlar	20.331	20.331
TOPLAM	45.331	20.331

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	-	657.256
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	116.834	668.273
TOPLAM	116.834	1.325.529

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili Olmayan Tarafalara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Ödenecek Muhtasar Borçları	101.935	91.368
Ödenecek Tevkifatlı KDV	3.356	491.297
Ödenecek Hakediş ve Serbest Meslek Mk. Stopajı	11.543	8.013
Vadesi Geçmiş, Ert. veya Taksite bağlanmış vergi borçları	-	77.595
TOPLAM	116.834	668.273

Diğer Uzun Vadeli Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Tarafalara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	2.143.420	1.712.856
TOPLAM	2.143.420	1.712.856

İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
Kiracılardan alınan kira depozitoları	2.119.611	1.651.059
Alınan Diğer Depozito ve Teminatlar	23.809	23.809
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksite bağlanmış vergi borçları (Dipnot 33)	-	37.988
TOPLAM	2.143.420	1.712.856

13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2018– Yoktur)

14. STOKLAR

	31.12.2019	31.12.2018
Nuvo Dragos Projesi konutlar	55.049.364	170.301.074
Değer düşüklüğü karşılığı	(4.764.586)	(12.633.846)
Toplam	50.284.778	157.667.228

Nuvo Dragos Projesi konutların dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	Girişler	Transfer Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller /Satış Amaçlı Gayrimenkuller	Satışlar (-)	31.12.2019
Nuvo Dragos Projesi konutlar	170.301.074	-	(99.953.290)	(15.298.420)	55.049.364
Değer düşüklüğü karşılığı iptali	(12.633.846)	7.869.260	-	-	(4.764.586)
TOPLAM	157.667.228	7.869.260	(99.953.290)	(15.298.420)	50.284.778

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	31.12.2017	Girişler	Transfer (-) (*)	Satışlar (-)	31.12.2018
İnşaatı 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)
TOPLAM	223.205.231	31.043.879	(86.387.399)	(10.194.483)	157.667.228

(*): Cari dönemde stoklar hesabından, 15.298.420 TL tutarında gayrimenkul satılmıştır. 100.491.335 TL tutarında gayrimenkul, stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır. 538.045 TL tutarında gayrimenkul ise satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklardan stoklar hesabına aktarılmıştır. (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 108.490.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2018- İpotek tutarı 163.105.000 TL' dir.)

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih 19.12-446 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; değerleme tarihinde Şirketin aktifinde yer alan 565 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri, 459.611.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir. Projede yer alan blokların tamamının yapı kullanım izin belgeleri alınmış ve cins tahsis işlemleri tamamlanarak Kat Mülkiyetine geçilmiştir. 31.12.2019 itibarıyla, Şirketin aktifinde 565 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

Stoklar hesabında yer alan 'İnşaatı tamamlanan konutlar' ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan 'Kiralık mağazalar ve konutlar' toplam 277.418.647 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2018- 216.481.587 TL).

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Not 6)	-	1.347.342
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4.243.095	6.745.257
TOPLAM	4.243.095	8.092.599

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2019	31.12.2018
Verilen Sipariş Avansları	4.521.629	7.218.517
Şüpheli Avans Karşılığı (*)	(417.957)	(670.954)
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	139.423	197.694
TOPLAM	4.243.095	6.745.257

(*) Şüpheli Avans Karşılığı	31.12.2019	31.12.2018
Açılış bakiyesi	(670.954)	(417.957)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	-	(252.997)
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	252.997	-
TOPLAM	(417.957)	(670.954)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2019	31.12.2018
Devreden KDV	17.501.555	25.971.704
Personele Verilen Avanslar	6.403	21.500
TOPLAM	17.507.958	25.993.204

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

	31.12.2019	31.12.2018
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Gayrimenkuller	8.366.420	5.465.066
Değer Düşüklüğü karşılığı (-)	(555.209)	(171.000)
Toplam	7.811.211	5.294.066

	31.12.2019	31.12.2018
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	5.132.101	5.607.737
Toplam	5.132.101	5.607.737

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31.12.2019	31.12.2018
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.475.608	5.591.136
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	5.663.000	5.314.000
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	390.344.000	329.759.000
Toplam	401.482.608	340.664.136

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

	31.12.2017	Girişler	Transfer Stoklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Çıkışlar (-)	31.12.2018
--	-------------------	-----------------	-------------------------	----------------------------------	---------------------	-------------------

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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
TOPLAM	271.002.158	17.041.686	85.099.933	(19.944.641)	(12.535.000)	340.664.136

Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar:

Nuvo Dragos projesinde yer alan, inşaatı tamamlanmış ve kiraya verilmek üzere elde tutulan 4 adet Mağaza ile kiraya verilen 490 adet konut yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. 31.12.2019 itibari ile Şirket portföyünde 5 Bloкта 561 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 565 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır

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

31.12.2019 itibariyle, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih 19.12-446 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 390.344.000 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 100.491.335 TL tutarında olan konutlar; kiraya verilmesi sebebiyle, stoklar hesabından Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmış, 6.784.000 TL tutarında konut ise, satış amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır. (31.12.2018- Stoklar hesabından devir 85.099.933 TL).

Cari dönemde mağazalarda 349.000 TL, konutlarda ise 24.386.665 TL gerçeğe uygun değer artışı bulunmaktadır. (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 277.418.647 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 296,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiş olup, geri kalan 190 metrekarelik kısım ise, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Cari yılda, ofis katının 30 metrekarelik kısmı, Şirket tarafından kullanılmaya başlanması sebebiyle, Yatırım amaçlı gayrimenkullerden Maddi Varlıklara transfer edilmiştir. Söz konusu transfer nedeniyle, cari dönemde 514.474 TL tutarında azalış meydana gelmiştir. (2018- Ofis katının 326,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiş, 160 metrekarelik kısmı ise Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.)

31.12.2019 itibariyle, katın toplamı olan 486,03 metrekare için gerçeğe uygun değeri ‘Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih 2019-OZ-00809 nolu Değerleme Raporu ile 8.990.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2018- ‘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.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Buna göre kiraya verilen toplam 296,03 metrekarelik kısmın, 31.12.2019 itibariyle gerçeğe uygun değeri 5.475.608 TL olup, önceki yıla göre gerçeğe uygun değer artışı 398.946 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).

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

19. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	1.657.587	846.386
Birikmiş Amortismanlar (-)	(879.334)	(746.993)
Net	778.253	99.393
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Binalar- Yapı Kredi Plaza Ofis	3.514.392	2.743.864
Net Defter Değeri	4.292.645	2.843.257

Maliyet	<u>31.12.2018</u>	<u>Girisler</u>	Yeniden		<u>31.12.2019</u>
			<u>Değerleme</u>	<u>Çıkışlar (-)</u>	
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	2.743.864	514.474	256.054	-	3.514.392
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	594.230	833.000	-	(24.000)	1.403.230
Döşeme ve Demirbaşlar	219.665	2.200	-	-	221.865
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
Toplam	3.590.251	1.349.674	256.054	(24.000)	5.171.979
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	587.588	127.501	-	(24.000)	691.089
Döşeme ve Demirbaşlar	144.504	28.839	-	-	173.343
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
Toplam	746.994	156.340	-	(24.000)	879.334
Net Defter Değeri	2.843.257				4.292.645

Maliyet	<u>31.12.2017</u>	<u>Girisler</u>	Yeniden		<u>31.12.2018</u>
			<u>Değerleme</u>	<u>Çıkışlar (-)</u>	
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
Toplam	3.353.602	50.652	185.997	-	3.590.251

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Birikmiş Amortismanlar

Taşıtlar	581.588	6.000	-	-	587.588
Döşeme ve Demirbaşlar	121.160	23.344	-	-	144.504
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
Toplam	717.650	29.344	-	-	746.994
Net Defter Değeri	2.635.952				2.843.257

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

(*): 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekaredir. 31.12.2019 itibariyle, 190 metrekarelik kısım, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Cari dönemde ofis katının 30 metrekarelik kısmı, Şirket tarafından kullanılmaya başlanması sebebiyle, Yatırım amaçlı gayrimenkullerden Maddi Varlıklara transfer edilmiş olup, söz konusu transfer nedeniyle, cari dönemde 514.474 TL tutarında artış meydana gelmiştir (31.12.2018- 160 metrekarelik kısım Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.)

31.12.2019 itibariyle, katın toplamı olan 486,03 metrekare için gerçeğe uygun değer 'Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih 2019-OZ-00809 nolu Değerleme Raporu ile 8.990.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2018- '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)

Buna göre, 31.12.2019 itibariyle, Şirketin kullanımında olan 190 metrekarelik ofis alanı, gerçeğe uygun değer üzerinden 3.514.392 TL olarak gösterilmiş olup, gerçeğe uygun değer artışı 256.054 TL olup, söz konusu değer artış tutarı Özkaynaklar hesap grubu içinde Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları hesabına kaydedilmiştir. (31.12.2018- Şirketin 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:

	<u>31.12.2018</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2019</u>
Haklar	72.859	30.500	-	103.359
Toplam	72.859	30.500	-	103.359
Birikmiş itfa payları				
Haklar	48.501	14.367	-	62.868
Toplam	48.501	14.367	-	62.868
Net	24.358			40.491

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2019	31.12.2018
SGK Borçları	119.108	85.822
Ödenecek Kıdem Tazminatları ve izin ücretleri	36.477	36.292
TOPLAM	155.585	122.114

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2019	31.12.2018
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	40.931	17.881
İzin Karşılığı	31.149	-
TOPLAM	72.080	17.881

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.

31.12.2019 itibarıyla 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, 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7,2 enflasyon aralığı ve %11,7 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,2 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. (31.12.2018- yıllık %7,0 enflasyon aralığı ve %11,5 iskonto oranı varsayımlarına göre olarak elde edilen reel iskonto yaklaşık %4,48). Kıdem Tazminat Karşılıklarının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2018
Dönem başı	17.881	15.518
Cari Hizmet Maliyeti	14.266	3.148
Faiz Maliyeti	1.718	752
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (Not 29)	116.558	43.925
Ödeme (-)	(109.492)	(45.462)
Dönem Sonu Bakiye	40.931	17.881

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

23. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2019	31.12.2018
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	816.342	390.872
Alınan avanslar	5.000	11.617
TOPLAM	821.342	402.489

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

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31.12.2019	31.12.2018
Peşin ödenen vergi ve fonlar	57.085	168.458
TOPLAM	57.085	168.458

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Kurumlar vergisi:

31.12.2019 ve 31.12.2018 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	31.12.2019	31.12.2018
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	(26.001.171)	(27.329.300)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	9.543.297	890.831
<u>İndirim ve İstisnalar</u>		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(16.457.874)	(24.646.577)
Kurumlar Vergisi Matrahı	-	-
Kurumlar Vergisi	-	-

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihlerinde %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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

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

5520 sayılı Kurumlar Vergisi 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 31.12.2019 ve 31.12.2018 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	31.12.2019	31.12.2018
Dava Karşılıkları	148.682	-
TOPLAM	148.682	-

Şirketin 31.12.2019 itibariyle dava ve icra takipleri aşağıdadır:

Şirket aleyhine açılan davalar:

Şirketin taraf olduğu, 15 Adet işçilik davasının toplam tutarı 148.682 TL olup, davalar için karşılık ayrılmıştır.

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).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 alacak tutarının tamamı için karşılık ayrılmıştır. (Dipnot 15-33).

Kiracılara açılan davalar:

Şirket tarafından, 116 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).

Verilen Teminatlar:

Verilen Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler	31.12.2019	31.12.2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	109.020.000	169.316.000
İpotek-TL	108.490.000	163.105.000
Teminat Mektubu-TL	530.000	6.211.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Genel Toplam	109.020.000	169.316.000
Şirketin Özkaynaklar Toplamı	403.947.166	416.723.928
Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	%26,99	%40,63

Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 108.490.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. Teminat Mektupları 530.000 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 68.806.115 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 savaşı, olağanüstü hal

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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).

27. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

28. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2018-Yoktur)

29. ÖZKAYNAKLAR

ÖDENMİŞ SERMAYE

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
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
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	250.000.000	250.000.000	100,00

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 31.12.2019 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).

Şirket, 250.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının 2020-2024 yılları için 250.000.000 TL olarak yeniden belirlenmesine ilişkin olarak, 2019 yılında Sermaye Piyasası Kurumu'na başvuru yapmış olup, söz konusu başvuru 24.01.2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurumu tarafından kabul edilmiştir.

PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR

	31.12.2019	31.12.2018
Emisyon primi	270.354	270.354
Toplam	270.354	270.354

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları –Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	31.12.2019	31.12.2018
Açılış, Dönem Başı	2.635.427	2.449.430
İlaveler -Yapı Kredi Plaza Ofis Değer Artış fonu (Not 18)	256.054	185.997
Dönem sonu bakiye	2.891.481	2.635.427

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

Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	31.12.2019	31.12.2018
Kıdem tazminatı karşılığı Aktüeryal kazançları/ (kayıpları)	(297.819)	(181.261)
Dönem sonu bakiye	(297.819)	(181.261)

KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER

	31.12.2019	31.12.2018
Yasal yedekler	2.740.568	2.740.568
Toplam	2.740.568	2.740.568

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

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

GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

	31.12.2019	31.12.2018
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
Dönem sonu bakiye	161.258.840	222.047.472

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.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

30. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Hasılat	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	66.056.849	80.416.567
Satıştan İskontolar	(100.084)	(77.725)
Gayrimenkul Kira Gelirleri	8.850.579	6.435.417
TOPLAM	74.807.344	86.774.259

Kira gelirleri; Grubun yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 8.668.995 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 181.584 TL'lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır. (31.12.2018- Kira gelirlerinin, 6.229.833 TL'lik kısmı Nuvo Dragos ve 205.584 TL' lik kısmı Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

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

Satışların Maliyeti	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Gayrimenkul Satış Maliyeti	75.981.020	80.478.553
TOPLAM	75.981.020	80.478.553

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

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	2.390.642	3.363.635
Genel yönetim giderleri	11.498.497	7.460.641
TOPLAM	13.889.139	10.824.276

32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Personel Ücretleri	1.094.980	351.258
Diğer Personel Giderleri	47.843	172.587
Reklam ve İlan Giderleri	1.083.165	2.829.237
Amortisman Giderleri	163.253	-
Diğer	1.401	10.553
TOPLAM	2.390.642	3.363.635

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	2.325.377	914.158
Diğer Personel Giderleri	207.082	124.303
Tapu Harçları ve Emlak Vergi Giderleri	1.277.008	1.633.817
Vergi Resim Harç ve Stopaj Giderleri	336.446	107.036
Amortisman Giderleri	170.707	39.953
Aracılık, Saklama Komisyonları, Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	603.312	761.378
KKEG	244.462	888.260
Servis Bakım Onarım Giderleri	341.478	33.759
Nuvo Dragos Aidat Giderleri	2.473.410	1.477.821
Kıdem Tazminatı	94.950	35.255
İzin karşılığı	31.149	-
Tescil ve ilan giderleri	8.858	6.208
Harcirah Giderleri	-	96.358
Ulaşım ve seyahat giderleri	80.064	36.697
Sigorta Giderleri	333.916	205.665
Temsil ve İkram Giderleri	82.028	208.742
Reklam Gideri	3.850	4.134
İletişim Giderleri	33.122	53.753
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	41.193	39.803
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	1.752.836	558.953
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	44.763	153.502
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	1.981	-
Dava karşılıkları	148.682	-
Diğer	861.823	81.086
TOPLAM	11.498.497	7.460.641

33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Banka teminat mektubu tahsilatı	60.000	-
Sabit Kıymet Satış Gelirleri	34.653	-
Sigorta hasar tazminatı	22.235	551.875
Mutabakat farkları	21.767	-
Yansıtma Faturaları	411.095	1.936.172
Stok değer düşüklüğü karşılık iptali	7.869.261	-
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	128.241
Diğer	20.269	17.236
TOPLAM	8.439.280	2.633.524

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER (-)

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Önceki dönem Gider ve Zararları (*)	8.258.392	-
Yansıtma giderleri	2.402.577	-
Satılan konutlara ilişkin masraflar (Kat Mülkiyeti masrafları)	-	1.791.891
Şüpheli Alacak karşılığı	91.109	560.394
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 14)	-	12.633.846
Vergi ve harçlar yapılandırma gideri (**)	3.255	115.582
TOPLAM	10.755.333	15.101.713

(*): Şirket ile Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (Müteahhit) arasında 14.04.2010 tarihinde imzalanan 'İnşaat Sözleşmesi'nin 4. Maddesi gereğince, Şirkete yansıtılan muhtelif ilave masraflara (işçi tazminat giderleri vb.) ilişkin yapılan ödemelerden oluşmaktadır.

(**): 7143 sayılı vergi ve diğer bazı alacakların yeniden yapılandırılmasına ilişkin kanun kapsamında vergi ve harç giderleridir.

34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerleme geliri	25.134.611	1.844.781
TOPLAM	25.134.611	1.844.781

Şirketin Yatırım Amaçlı gayrimenkullerinin, cari dönemde gerçeğe uygun değer artış tutarı 25.134.611 TL'dir. (31.12.2018- 1.844.781 TL) (Dipnot 18).

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değer azalış gideri	555.209	21.960.422
TOPLAM	555.209	21.960.422

Şirketin Yatırım Amaçlı gayrimenkullerinin, cari dönemde gerçeğe uygun değer azalış tutarı 555.209 TL'dir. (31.12.2018 - 21.960.422 TL). (Dipnot 18).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

35. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ(-)

FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Banka Faiz Gelirleri	313.920	1.956.162
Kambiyo Karları	948.039	1.903.646
Reeskont gelirleri	906.275	114.329
Adat Faiz gelirleri	131.012	2.002.869
TOPLAM	2.299.246	5.977.006

FİNANSMAN GİDERLERİ(-)

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Kredi Faiz Giderleri	20.219.440	25.608.415
Kur Farkı Giderleri	490.588	1.055.969
Reeskont gideri	524.250	1.077.273
Banka Giderleri	1.181.760	1.911.581
TOPLAM	22.416.038	29.653.238

36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Hisse sayısı	250.000.000	250.000.000
Net dönem karı/(Zararı)	-12.916.258	-60.788.632
Pay Başına Kazanç/Zarar	(0,052)	(0,243)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	(0,052)	(0,243)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	-	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	(0,052)	(0,243)
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	(0,052)	(0,243)
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	-	-

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri

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

Kredi Riski

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem -31.12.2019	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	5.000	5.005.775	-	6.894.241
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.000	5.005.775	-	6.894.241
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	115.958	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(115.958)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-
Önceki Dönem -31.12.2018	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	3.795.841	-	6.265.261
- 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Likidite Risk Yönetimi

Finansal yükümlülüklerden kaynaklanacak nakit akışlarının beklenen vadelere göre dağılımına aşağıdadır:

31.12.2019

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

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

31.12.2018

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	129.781.062	129.781.062	21.763.152	52.256.540	55.761.369	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	98.201	98.201	98.201	-	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	127.403.474	127.403.474	20.042.820	51.599.285	55.761.369	-
Ticari borçlar	831.745	831.745	831.745	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	122.114	122.114	122.114	-	-	-
Diğer Borçlar	1.325.528	1.325.528	668.272	657.256	-	-

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Döviz Riski

Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	Cari Dönem			31.12.2018		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-	62.062	8.252	3.094
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	4.256.384	-	640.000	3.858.523	-	640.100
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	4.256.384	-	640.000	3.920.584	8.252	643.194
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	4.256.384	-	640.000	3.920.584	8.252	643.194
10. Ticari Borçlar	690	116	-	2.399	456	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	690	116	-	2.399	456	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	226.353	35.978	1.900	232.331	38.662	4.800
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	226.353	35.978	1.900	232.331	38.662	4.800
18. Toplam Yükümlülükler	227.042	36.094	1.900	234.730	39.118	4.800
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19))	4.029.342	(36.094)	638.100	3.685.854	(30.866)	638.394
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(227.042)	(36.094)	(1.900)	(172.669)	(30.866)	(1.706)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2019

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

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

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket'in 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz pozisyonu tablosu

	Cari Dönem 31.12.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli Mevduatlar	6.884.632	6.236.305
Finansal yükümlülükler		
Krediler	69.088.536	120.617.360
Diğer Finansal Yükümlülükler	337.052	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler		
Krediler	14.525.000	6.786.114

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Finansal Araçlar Kategorileri:

31.12.2019	İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	6.895.503	-	--	-	6.895.503	7
Ticari alacaklar	5.010.775	-	-	-	5.010.775	6,11
Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	83.613.536	83.613.536	9
Diğer Finansal Yükümlülükler				337.052	337.052	13
Ticari borçlar	-	-	-	8.663.647	9.063.647	6,11
Diğer borçlar				116.834	116.834	6,12

31.12.2018	İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	6.332.358	-	-	-	6.332.358	7
Ticari alacaklar	3.795.841	-	-	-	3.795.841	6,11
Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	127.501.675	127.501.675	9
Ticari borçlar	-	-	-	1.458.432	1.458.432	6,11
Diğer borçlar	-	-	-	1.325.528	1.325.528	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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31.12.2019	Toplam	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	6.884.632	-	6.884.632	
31.12.2018	Toplam	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	6.236.305	-	6.236.305	-

39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 31.12.2019 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.

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31.12.2019	31.12.2018
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	6.900.839	7.210.290
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	459.578.597	503.625.430
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	25.000	-
	Diğer Varlıklar		39.047.009	44.036.921
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	505.551.446	554.872.641
E	Finansal Borçlar	Md.31	83.331.115	127.403.474
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	2.834.973	1.811.057
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)	-	657.256
İ	Özkaynaklar	Md.31	403.947.167	416.723.928
	Diğer Kaynaklar		15.438.191	8.276.926
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	505.551.447	554.872.641
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	6.884.632	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	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2019	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)	% 90,91	% 90,76	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 1,37	% 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	% 21,33	% 31,01	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 1,36	% 1,24	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin ilişikte sunulan finansal tabloları, Şirketin Yönetim Kurulu'nun 04.03.2020 tarih ve 206 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 Şirket ile Şirketin 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 Şirket'e tebliğ edilmiştir. Konu ile ilgili Şirket tarafından itiraz başvurusu süreci başlatılmış olup, diğer hukukî yollara başvurulması hususunda çalışmalar devam etmektedir.