

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
DENETİMDEN GEÇMEMİŞ DİPNOTLAR**

## **İÇİNDEKİLER**

## **SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	2-3
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU	4
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	5
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	7
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	8-47

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2020 VE 31.12.2019 TARİHLİ**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
**(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)**

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
		<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	4.090.558	6.900.839
Ticari Alacaklar	11	1.895.085	4.512.078
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	5.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	1.895.085	4.507.078
Diğer Alacaklar	12	1.238.789	7.558.917
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	1.238.789	7.558.917
Stoklar	14	26.819.000	50.284.778
Peşin Ödenmiş Giderler	15	5.797.773	4.243.095
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	36.913	57.085
Diğer Dönen Varlıklar	16	12.226.543	17.507.958
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>52.104.662</b>	<b>91.064.750</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	6.911.920	7.811.211
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>59.016.582</b>	<b>98.875.961</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	11	237.251	498.698
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	237.251	498.698
Diğer Alacaklar	12	45.331	45.331
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	45.331	45.331
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	183.919	315.712
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	374.420.608	401.482.608
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	374.420.608	401.482.608
Maddi Duran Varlıklar	19	4.166.661	4.292.646
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	652.268	778.254
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	3.514.393	3.514.392
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	26.379	40.491
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>379.080.148</b>	<b>406.675.486</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>438.096.730</b>	<b>505.551.447</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2020 VE 31.12.2019 TARİHLİ**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
**(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)**

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	529.680	282.421
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	19.013.052	59.256.535
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	164.512	155.236
Ticari Borçlar	11	610.033	9.063.647
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	-	8.258.392
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	610.033	805.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	152.405	155.585
Diğer Borçlar	12	1.898.829	116.835
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	1.783.532	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	115.297	116.835
Devlet Teşvik ve Yardımları	22	-	-
Ertelenmiş Gelirler	23	1.024.491	821.342
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	21,25	1.122.711	148.682
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>24.515.713</b>	<b>70.000.282</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	7.012.484	5.132.101
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>31.528.197</b>	<b>75.132.384</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	4.810.383	24.074.580
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	54.142	181.817
Ticari Borçlar	11	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11	-	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	-	-
Diğer Borçlar	12	2.387.945	2.143.420
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	2.387.945	2.143.420
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	168.777	72.080
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>7.421.248</b>	<b>26.471.897</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ödenmiş Sermaye	29	250.000.000	250.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	29	-	-
Geri Alınmış Paylar(-)	29	-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	270.354	270.354
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.564.052	2.593.662
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.891.481	2.891.481
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-327.429	-297.819
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	2.740.568	2.740.568
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	148.342.582	161.258.840
Net Dönem Karı/Zararı	29	-4.770.271	(12.916.258)
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>399.147.285</b>	<b>403.947.166</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>438.096.730</b>	<b>505.551.447</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2020 VE 30.09.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**  
**(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)**

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari	Geçmiş	Cari	Geçmiş
		Dönem	Dönem	Dönem	Dönem
		01.01.2020-30.09.2020	01.01.2019-30.09.2019	01.07.2020-30.09.2020	01.07.2019-30.09.2019
Hasılat	30	60.960.663	31.873.572	24.510.709	16.475.897
Satışların Maliyeti (-)	30	-51.449.705	-30.234.405	-18.376.426	-17.474.385
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>		<b>9.510.958</b>	<b>1.639.167</b>	<b>6.134.282</b>	<b>-998.488</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>9.510.958</b>	<b>1.639.167</b>	<b>6.134.282</b>	<b>-998.488</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-8.474.595	-10.252.741	-3.380.855	-3.328.752
Pazarlama Giderleri (-)	31	-3.368.324	-1.342.431	-1.510.802	-604.454
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	493.461	13.046.998	142.793	166.261
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-1.011.034	-3.255	-35.611	123.691
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>-2.849.535</b>	<b>3.087.738</b>	<b>1.349.807</b>	<b>-4.641.742</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	925.722	29.371.076	-	1.267.121
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	34	-	-	-	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>-1.923.814</b>	<b>32.458.814</b>	<b>1.349.807</b>	<b>-3.374.621</b>
Finansman Gelirleri	35	2.360.373	1.887.137	1.020.672	37.336
Finansman Giderleri (-)	35	-5.206.830	-17.637.494	-1.427.900	-5.037.015
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>-4.770.271</b>	<b>16.708.457</b>	<b>942.579</b>	<b>-8.374.300</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>-4.770.271</b>	<b>16.708.457</b>	<b>942.579</b>	<b>-8.374.300</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>	<b>36</b>	<b>(0,019)</b>	<b>0,067</b>	<b>0,004</b>	<b>(0,033)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	(0,019)	0,067	0,004	(0,033)
<b>Pay Başına Kazanç</b>	<b>36</b>	<b>(0,019)</b>	<b>0,067</b>	<b>0,004</b>	<b>(0,033)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	(0,019)	0,067	0,004	(0,033)

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2020 VE 30.09.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
**(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)**

<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>
		<b>01.01.2020-30.09.2020</b>	<b>01.01.2019-30.06.2019</b>	<b>01.07.2020-30.09.2020</b>	<b>01.07.2019-30.09.2019</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>-4.770.271</b>	<b>16.708.457</b>	<b>942.579</b>	<b>-8.374.300</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>-29.610</b>	<b>404.161</b>	<b>263.619</b>	<b>-42.987</b>
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	19-29	-	514.474	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	21-29	-29.610	-110.313	263.619	-42.987
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-29.610</b>	<b>404.161</b>	<b>263.619</b>	<b>-42.987</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-4.799.881</b>	<b>17.112.618</b>	<b>1.206.198</b>	<b>-8.417.287</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-4.799.881</b>	<b>17.112.618</b>	<b>1.206.198</b>	<b>-8.417.287</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		-4.799.881	17.112.618	1.206.198	-8.417.287

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2020 VE 30.09.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
**(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)**

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Dipnot	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Referansları	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>20.212.037</b>	<b>-5.604.183</b>
Dönem Karı/Zararı		-4.770.271	16.708.457
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		490.948	-42.137.838
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19,32	278.251	117.890
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	18	-925.722	-29.371.077
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21,29	67.088	-79.805
Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	25,17	1.071.332	-12.804.846
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>24.491.359</b>	<b>19.825.198</b>
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,11	5.000	-3.266
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	2.873.439	648.492
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,12	-	-25.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	12	11.627.050	3.656.022
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	14	8.825.500	4.158.385
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	-1.554.678	4.179.133
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	7.061.791	4.756.020
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6,11	-8.258.392	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	-195.221	62.978
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	-3.180	23.861
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış)			
İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	6,12	1.783.532	3.689.592
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	12	242.985	-215.859
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	23	203.148	1.293.177
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	1.880.383	-2.398.337
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>36.361.837</b>	<b>20.719.800</b>
Kullanım Hakkı Varlıkları Girişleri / (Çıkışları)	10		
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19	-15.714	-752.200
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	20	-	-19.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	36.368.197	21.491.000
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları	19,29	9.354	-
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-59.378.819</b>	<b>-20.057.487</b>
Kredilerden Nakit Girişleri	9	256.536	34.198
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-59.635.355	-20.091.685
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>-2.804.945</b>	<b>-4.941.870</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)</b>		<b>-2.804.945</b>	<b>-4.941.870</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	7	<b>6.895.503</b>	<b>6.332.358</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>	7	<b>4.090.558</b>	<b>1.390.488</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30.09.2020 VE 30.09.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
**(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)**

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

**Birikmiş Karlar**

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
<b>ÖNCEKİ DÖNEM</b>										
<b>01.01.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)</b>	29	<b>250.000.000</b>		<b>270.354</b>	<b>2.635.427</b>	<b>-181.261</b>	<b>2.740.568</b>	<b>222.047.472</b>	<b>-60.788.632</b>	<b>416.723.928</b>
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	-60.788.632	60.788.632	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29									
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	16.708.457	16.708.457
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	514.474	-110.313	-	-	-	404.161
<b>30.09.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	29	<b>250.000.000</b>	-	<b>270.354</b>	<b>3.149.901</b>	<b>-291.574</b>	<b>2.740.568</b>	<b>161.258.840</b>	<b>16.708.457</b>	<b>433.836.546</b>
<b>CARİ DÖNEM</b>										
<b>01.01.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)</b>	29	<b>250.000.000</b>	-	<b>270.354</b>	<b>2.891.481</b>	<b>-297.819</b>	<b>2.740.568</b>	<b>161.258.840</b>	<b>-12.916.258</b>	<b>403.947.166</b>
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	-12.916.258	12.916.258	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29									
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-4.770.271	-4.770.271
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-29.610	-	-	-	-29.610
<b>30.09.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	29	<b>250.000.000</b>	-	<b>270.354</b>	<b>2.891.481</b>	<b>-327.428</b>	<b>2.740.568</b>	<b>148.342.582</b>	<b>-4.770.271</b>	<b>399.147.285</b>



**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

a) İşletmenin ticaret unvanı:

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

b) Merkez adresi:

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

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

30.09.2020 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 30.09.2020 itibariyle, 5 Bloкта 504 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 508 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza'da ofis katı bulunmaktadır.

g) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2019</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	63.653.192	63.653.192	25,46	63.653.192	63.653.192	25,46
Ahmet Özderici	63.653.061	63.653.061	25,46	63.653.061	63.653.061	25,46
Özderici Holding A.Ş.	62.785	62.785	0,03	62.785	62.785	0,03
Fiili Dolaşımdaki Paylar	122.629.858	122.629.858	49,05	122.629.932	122.629.932	49,05
Diğer	1.104	1.104	-	1.030	1.030	-
<b>Toplam</b>	<b>250.000.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>250.000.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**Kayıtlı Sermaye Tavanı:**

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2020 itibarıyla 250.000.000 TL (31.12.2019: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2019: 250.000.000 adet pay).

g) Kategorileri itibarıyla yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

30.09.2020 itibarıyla ortalama çalışan sayısı 24 kişi (31.12.2019 - 27 kişi)'dir.

## **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR:**

#### **Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı**

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

Şirket, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem tam set finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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**

30.09.2020 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı 39 nolu dipnotta yer verilen bilgiler: SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasasında 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.

#### **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.

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

## **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, 30.09.2020 bilançosu, 31.12.2019 bilançosu ile, 01.01.2020-30.09.2020 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2019-30.09.2019 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

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

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

### **Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

30 Eylül 2020 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.

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 ödememiş 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.

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

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:

- işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedini;
- işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- 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 dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

- *TMS 23 Borçlanma Maliyetleri* — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

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

**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.

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

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 ölçebilmektedirler.

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 yayımlanmıştır. 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 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.

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

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

<b>Bağlı Ortaklık</b>	<b>30.09.2020</b> <b>Sermayedeki</b> <b>payı</b>	<b>31.12.2019</b> <b>Sermayedeki</b> <b>payı</b>
Özderici Varlık Kiralama A.Ş.	% 100,00	% 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 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.

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben “Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “ticari alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

**Nakit ve Nakit Benzeri değerler:**

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 30.09.2020 ve 30.09.2019 itibariyle nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmuştur. Bankalardaki vadeli mevduatlar, “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. (Dipnot 7).

**Ticari alacaklar:**

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

**Stoklar:**

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

Stok hesabında yer alan inşaatı tamamlanıp henüz satılmamış gayrimenkuller maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerini düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.30.09.2020 ve 30.09.2019 itibariyle stoklar hesabında Net gerçekleştirilebilir değeri maliyetin altında kalan gayrimenkuller için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (Dipnot 14-33).

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

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

**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 değerlendirilmesi:

Şirketin 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle kiraya verilen ve kiraya verilmek üzere elde tutulan gayrimenkulleri; Yapı Kredi Plaza’da yer alan ofis katı ve Nuvo Dragos Projesinde yer alan konutlar ve 4 adet bağımsız bölüm (mağaza) finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihli finansal durum tablosunda, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer artış ve

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

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:

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

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirilmesine tabidir. Şirket 2020 yılında yapmış olduğu kira sözleşmesine istinaden, 30.09.2020 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:

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

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

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

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

**Maddi Varlıklar:**

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Kullanıma hazır hale getirmek için katlanılan masraflar da dahil olmak üzere, finansal tablolarda maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüş karşılığı düşülerek gösterilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla Şirketin değer düşüş karşılığı ayrılan maddi



**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

duran varlığı bulunmamaktadır. Maddi duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar ya da zarar gelir tablosuna intikal ettirilmektedir. Varlıklar amortismanına tabi tutulurken Vergi Usul Kanununda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır.

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Şirketin 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihli finansal tablolarda, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Maddi Varlıkların gerçeğe uygun değerinde ortaya çıkan artış özsermaye hesap grubu içerisinde yer alan “Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları” hesabı ile ‘Diğer Kapsamlı Gelir’ de muhasebeleştirilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlıklara ilişkin amortismanlar belirlenen rayiç değerleri üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider gelir tablosuna dahil edilmektedir, bu varlığa ait özkaynak hesap grubundaki yeniden değerlendirme tutarı ise, doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılmaktadır. (Dipnot 19). Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

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

**Maddi Olmayan Varlıklar:**

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

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

	%
Haklar	20

**Varlıklarda Değer Düşüklüğü:**

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Bu varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket tarafından, belirli aralıklarla SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılmak suretiyle tespit edilmektedir. Şirketin 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan gayrimenkullerde değer düşüklüğüne uğramış gayrimenkul bulunmaktadır. (Dipnot 18,19,20 ve 34).

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar:**

Varlıklar, kayıtlı değerlerinin kullanılmak suretiyle değil satış işlemi sonucu geri kazanılmasının amaçlandığı durumlarda satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu varlıklar; bir işletme birimi, satış grupları veya ayrı bir maddi varlık olabilir. Satılmak üzere elde tutulan duran varlıkların satışının raporlama dönemini takip eden on iki ay içerisinde gerçekleşmesi beklenir. 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle proje kapsamında, konut satış işleminin bilanço sonrası döneme sarkması sebebiyle; söz konusu gayrimenkuller “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar” hesabında, bunlara ilişkin alınan avanslar ise “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler” olarak sınıflandırılmıştır. Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerini veya gerçeğe uygun değerini düşük olanı ile ölçülmüştür. (Dipnot 17).

**Borçlanma Maliyetleri:**

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

**Finansal yükümlülükler**

**Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler**

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, finansal durum tablosunda “türev araçlar” kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değerini 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 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. (Dipnot 6,11).

**Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar:**

Şirketin 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır. (Dipnot 9).

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

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.

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

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

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat:

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

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

**İlişkili Taraflar:**

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

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

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

**Yabancı Para Cinsinden İşlemler:**

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

**Hisse Başına Kazanç:**

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

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:**

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

**Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:**

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

Şirket 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla, bu madde kapsamında dava karşılığı ayırmıştır. (Dipnot 25).

**Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:**

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

**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.

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

Şirketin 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 24).

**Netleştirme/Mahsup:**

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

**Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları:**

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

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

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

**3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur).

**4. İŞ ORTAKLIKLARI**

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur).

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**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).

	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>
<b>Hasılat</b>	<b>60.960.663</b>	<b>31.873.752</b>
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	52.944.020	25.621.855
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	8.016.643	6.251.717
Satışların Maliyeti (-)	(51.449.705)	(30.234.405)
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	<b>9.510.958</b>	<b>1.639.167</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(8.474.595)	(10.252.741)
Pazarlama Giderleri (-)	(3.368.324)	(1.342.431)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	493.461	13.046.998
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.011.034)	(3.255)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>(2.849.535)</b>	<b>3.087.738</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	925.722	29.371.076
Finansman Gelirleri	2.360.373	1.887.137
Finansman Giderleri (-)	(5.206.830)	(17.637.494)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>(4.770.271)</b>	<b>16.708.457</b>

**6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

<b>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Özderici Holding A.Ş.	-	5.000
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>5.000</b>

<b>İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Özderici İnşaat San.Tic.Ltd.Şti	-	8.258.392
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>8.258.392</b>

<b>İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ortaklara Borçlar	1.783.532	-
<b>TOPLAM</b>	<b>1.783.532</b>	<b>-</b>

**İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:**

**Gelirler**

	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>
<b>Kira Gelirleri</b>		
İlişkili Kuruluşlar	9.144	7.627
<b>TOPLAM</b>	<b>9.144</b>	<b>7.627</b>

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

2 Grup şirketine, (her şirket için 5 metrekarelik kısım olmak üzere), ofis katının toplam 10 metrekare kısmı kiralanmıştır. 30.09.2020 itibarıyla, her bir şirket için aylık kira tutarı, 508 TL+KDV olup, 9 aylık kira geliri toplam 9.144 TL+ KDV'dir. (30.09.2019- Her bir şirket için aylık kira tutarı 424 TL+KDV olmak üzere, 9 aylık kira geliri toplamı 7.627 TL+KDV' dir.)

<b>Adat Faiz Gelirleri</b>	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>
İlişkili Kuruluşlar	-	69.942
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>69.942</b>

<b>Yansıtma Gelirleri</b>	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>
İlişkili Kuruluşlar	79.721	-
<b>TOPLAM</b>	<b>79.721</b>	<b>-</b>

<b>Satışlar</b>	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>
İlişkili Kuruluşlar	931.197	-
<b>TOPLAM</b>	<b>931.197</b>	<b>-</b>

**Giderler**

<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>
İlişkili Kuruluşlar	867.422	-
<b>TOPLAM</b>	<b>867.422</b>	<b>-</b>

<b>Adat Faiz Giderleri</b>	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>
İlişkili Kuruluşlar	140.320	-
<b>TOPLAM</b>	<b>140.320</b>	<b>-</b>

<b>Kira Giderleri</b>	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>
İlişkili Kuruluşlar	148.125	140.625
<b>TOPLAM</b>	<b>148.125</b>	<b>140.625</b>

<b>Yansıtma Giderleri</b>	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>
İlişkili Kuruluşlar	-	411.285
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>411.285</b>

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

**Alınan Teminat Senetleri**

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur).

**Alınan Kefaletler**

Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 23.823.435 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2019- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 68.806.115 TL'dir.)

**Verilen teminatlar**

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur).

**Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:**

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

	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	1.280.240	609.148
<b>TOPLAM</b>	<b>1.280.240</b>	<b>609.148</b>

**7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kasa	1.093	1.262
Bankalar	4.089.465	6.899.577
Vadesiz Mevduat	26.724	14.945
Vadeli Mevduat (*)	4.062.741	6.884.632
<b>TOPLAM</b>	<b>4.090.558</b>	<b>6.900.839</b>

(\*): 30.09.2020 itibariyle blokeli mevduat yoktur. (31.12.2019 itibariyle blokeli mevduat yoktur.)

**Vadeli Mevduatlar:**

Mevduat Para cinsi	30.09.2020		Vade	Faiz Oranı %	30.09.2020	
	Mevduat Tutarı	Açılış Tarihi			İtibariyle Faiz tutarı	30.09.2020 Toplam Mevduat+Faiz
TL	1.000.000	19.08.2020	23.10.2020	%12,25	14.096	1.014.096
TL	1.000.000	19.08.2020	26.10.2020	%12,25	14.096	1.014.096
TL	1.943.000	16.09.2020	05.11.2020	%12,75	9.502	1.952.502
TL	82.023,81	30.09.2020	01.10.2020	%10,25	23,60	82.047
<b>Toplam</b>	<b>2.123.264</b>				<b>37.717</b>	<b>4.062.741</b>

  

Mevduat Para cinsi	31.12.2019		Vade	Faiz Oranı %	31.12.2019	
	Mevduat Tutarı	Açılış Tarihi			İtibariyle Faiz tutarı	31.12.2019 Toplam Mevduat+Faiz
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
<b>Toplam</b>	<b>6.879.296</b>				<b>5.336</b>	<b>6.884.632</b>



**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	4.090.558	1.390.720
Faiz tahakkukları (-)	(37.717)	(1.666)
<b>TOPLAM</b>	<b>4.052.841</b>	<b>1.389.054</b>

## 8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Yoktur. (31.12.2019– Yoktur)

## 9. FİNANSAL BORÇLAR

<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kredi kartları	529.680	282.421
<b>TOPLAM</b>	<b>529.680</b>	<b>282.421</b>

<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	19.013.052	59.256.535
<b>TOPLAM</b>	<b>19.013.052</b>	<b>59.256.535</b>

<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Uzun Vadeli Krediler	4.810.383	24.074.580
<b>TOPLAM</b>	<b>4.810.383</b>	<b>24.074.580</b>

Kredileri ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kredilerin faiz ödemeleri ortalama 6 ayda bir yapılmakta olup, faiz oranları %14,50 ile %15 arasında değişmektedir. Anapara geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

<b>Geri Ödeme Tarihi</b>	<b>Toplam Krediler (İskonto edilmiş değer)</b>
01.10.2020-30.09.2021	19.013.052
<b>Kısa vadeli kısım</b>	<b>19.013.052</b>
01.07.2021-31.12.2021	4.100.938
2022	709.445
<b>Uzun Vadeli kısım</b>	<b>4.810.383</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>23.823.435</b>

Kredilerin Teminatı: 30.09.2020 itibari ile Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 36.820.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2019- İpotek tutarı 108.490.000 TL'dir.) Ayrıca, Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 23.823.435 TL tutarında kefaleti mevcuttur.

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

<b>Kullanım Hakkı Varlıkları</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Maliyet Değeri	469.611	478.965
Birikmiş Amortismanlar	(285.692)	(163.253)
<b>Net</b>	<b>183.919</b>	<b>315.712</b>
<b>Kiralama Borçları</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
1 Ocak tarihi itibarıyla kayıtlara alınan	469.611	478.965
Faiz gideri	84.668	45.588
Ödenen kira (-)	(335.625)	(187.500)
<b>Kapanış Bakiyesi (Dipnot 10)</b>	<b>218.654</b>	<b>337.053</b>
Kısa vadeli kiralama borçları	164.512	155.236
Uzun vadeli kiralama borçları	54.142	181.817
<b>TOPLAM</b>	<b>218.654</b>	<b>337.053</b>

**11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	5.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	1.895.085	4.507.078
<b>TOPLAM</b>	<b>1.895.085</b>	<b>4.512.078</b>

<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ticari Alacaklar - Kira Alacakları	322.532	305.311
Alacak Senetleri, Net	1.572.554	4.201.767
Şüpheli Ticari Alacaklar	158.551	115.958
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)*	(158.551)	(115.958)
<b>TOPLAM</b>	<b>1.895.085</b>	<b>4.507.078</b>

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı*</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Açılış bakiyesi	(115.958)	(376.301)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	(101.138)	(91.109)
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 33)	58.545	351.452
<b>Kapanış Bakiyesi</b>	<b>(158.551)</b>	<b>(115.958)</b>

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar- Alacak Senetleri, Net	237.251	498.698
<b>TOPLAM</b>	<b>237.251</b>	<b>498.698</b>

<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	-	8.258.392
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	610.033	805.255
<b>TOPLAM</b>	<b>610.033</b>	<b>9.063.647</b>

<b>İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Satıcılar, Net	446.325	405.255
Borç Senetleri, Net	-	-
Ticari Faaliyetle ilgili Gider Tahakkukları	163.708	400.000
<b>TOPLAM</b>	<b>610.033</b>	<b>805.255</b>

**12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	1.238.789	7.558.917
<b>TOPLAM</b>	<b>1.238.789</b>	<b>7.558.917</b>

<b>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Vergi Dairesinden Alacaklar	1.225.289	7.558.917
Diğer	13.500	-
<b>TOPLAM</b>	<b>1.238.789</b>	<b>7.558.917</b>

<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Verilen Depozito ve Teminatlar	45.331	45.331
<b>TOPLAM</b>	<b>45.331</b>	<b>45.331</b>

<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	1.783.532	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	115.297	116.835
<b>TOPLAM</b>	<b>1.898.829</b>	<b>116.835</b>

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>İlişkili Olmayan Taraplara Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ödenecek Muhtasar Borçları	104.901	101.935
Ödenecek Tevkifatlı KDV	7.021	3.356
Serbest Meslek Mk. Stopajı	3.375	11.544
Kira ve Reklam Stopajı	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>115.297</b>	<b>116.835</b>

<b>Diğer Uzun Vadeli Borçlar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
İlişkili Taraplara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraplara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	2.387.945	2.143.420
<b>TOPLAM</b>	<b>2.387.945</b>	<b>2.143.420</b>

<b>İlişkili Olmayan Taraplara Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kiracılardan alınan kira depozitoları	2.364.136	2.119.611
Alınan Diğer Depozito ve Teminatlar	23.809	23.809
<b>TOPLAM</b>	<b>2.387.945</b>	<b>2.143.420</b>

### 13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2019– Yoktur).

### 14. STOKLAR

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Nuvo Dragos Projesi konutlar	26.819.000	50.284.778
<b>Toplam</b>	<b>26.819.000</b>	<b>50.284.778</b>

Nuvo Dragos Projesi konutların dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2019</b>	<b>Yatırım Amaçlı Virman (Kiralanan)</b>	<b>Satış Amaçlı Gayrimenkullere Virman</b>	<b>Satışlar (-)</b>	<b>30.09.2020</b>
Nuvo Dragos Projesi konutlar	50.284.778	(14.640.278)	-	(8.825.500)	26.819.000
<b>TOPLAM</b>	<b>50.284.778</b>	<b>(14.640.278)</b>	-	<b>(8.825.500)</b>	<b>26.819.000</b>

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

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

(\*): Cari dönemde stoklar hesabından, 8.825.500 TL tutarında gayrimenkul satılmıştır. Ayrıca stoklardan, 14.640.278 TL tutarında gayrimenkul Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır.

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

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih 19.12-446 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; değerlendirme tarihinde Şirketin aktifinde yer alan 565 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri, 459.611.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

30.09.2020 itibarıyla, Şirket portföyünde 5 Bloкта 504 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 508 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 30.09.2020 itibarıyla, söz konusu konutlardan 40 adedi stoklar hesabında yer almaktadır.

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 166.170.012 TL bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2019-Sigorta Bedeli 277.418.647 TL’dir).

Nuvo Dragos Projesi ortak kullanım alanları için, emniyeti suistimal, üçüncü şahıs, işveren ve yangın sigorta poliçeleri mevcuttur. Ortak alanlar 140.866.719 TL bedelle sigortalanmıştır.

**İpotek:** Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 36.820.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2019- İpotek tutarı 108.490.000 TL’dir.)

## 15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Verilen Sipariş Avansları	6.080.857	4.521.629
Şüpheli Avans Karşılığı (*)	(417.957)	(417.957)
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	134.873	139.423
<b>TOPLAM</b>	<b>5.797.773</b>	<b>4.243.095</b>

<b>(*) Şüpheli Avans Karşılığı</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Açılış bakiyesi	(417.957)	(670.954)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	-	-
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	-	252.997
<b>TOPLAM</b>	<b>(417.957)</b>	<b>(417.957)</b>

## 16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Devreden KDV	12.213.779	17.501.555
Personele Verilen Avanslar	5.500	6.403
İş avansları	7.264	-
<b>TOPLAM</b>	<b>12.226.543</b>	<b>17.507.958</b>

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Gayrimenkuller	6.911.920	7.811.211
<b>Toplam</b>	<b>6.911.920</b>	<b>7.811.211</b>

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	7.012.484	5.132.101
<b>Toplam</b>	<b>7.012.484</b>	<b>5.132.101</b>

**18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.475.608	5.475.608
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	5.663.000	5.663.000
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	363.282.000	390.344.000
<b>Toplam</b>	<b>374.420.608</b>	<b>401.482.608</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2019</b>	<b>Transfer Satış Amaçlı Gayrimenkuller</b>	<b>Stok Hesabından Virman (Kira Verilen)</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>30.09.2020</b>
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.475.608	-	-	-	-	5.475.608
Nuvo Dragos Mağazalar	5.663.000	-	-	-	-	5.663.000
Nuvo Dragos Konutlar	390.344.000	(6.259.803)	14.640.278	925.722	(36.368.197)	363.282.000
<b>TOPLAM</b>	<b>401.482.608</b>	<b>(6.259.803)</b>	<b>14.640.278</b>	<b>925.722</b>	<b>(36.368.197)</b>	<b>374.420.608</b>

	<b>31.12.2018</b>	<b>Transfer Stoklar /Satış Amaçlı Gayrimenkuller/ Maddi Varlıklar</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>31.12.2019</b>
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
<b>TOPLAM</b>	<b>340.664.136</b>	<b>93.192.861</b>	<b>25.134.611</b>	<b>(57.509.000)</b>	<b>401.482.608</b>

**Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar:**

30.09.2020 itibarıyla, Şirket portföyünde 5 Bloкта 504 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 508 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 30.09.2020 itibarıyla, 456 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 460 adet bağımsız bölüm Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

Cari dönemde 14.640.278 TL tutarında gayrimenkul, kiraya verilmesi sebebiyle, stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. Ayrıca dönem içinde 36.368.197 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 6.259.803 TL tutarında gayrimenkul ise satış amaçlı gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır

Cari dönemde, yeni kiraya verilen gayrimenkullerden 925.722 TL gerçeğe uygun değer artışı ortaya çıkmıştır.(31.12.2019- Gerçeğe uygun değer artışı mağazalarda 349.000 TL ve konutlarda 24.386.665 TL'dir.) (Dipnot 34).

Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamı finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmiş olup, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılmıştır. Gerçeğe uygun değer, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan, 31.12.2019 tarih 19.12-446 nolu değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Buna göre, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan 4 adet mağazanın gerçeğe uygun değeri 5.663.000 TL ve 456 adet konutun gerçeğe uygun değeri ise, 363.282.000 TL'dir.

**Yapı Kredi Plaza ofis:**

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

Toplam ofis katının gerçeğe uygun değeri '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. Buna göre, 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla, kiraya verilen toplam 296,03 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 5.475.608 TL dir. (2019- Gerçeğe uygun değer artışı 398.946 TL'dir. Ofis katının 25 metrekarelik kısmı, Yatırım amaçlı gayrimenkullerden Maddi Varlıklara transfer edilmiş olup, 514.474 TL tutarında çıkış olmuştur.)

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

**19. MADDİ VARLIKLAR**

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	1.673.301	1.657.587
Birikmiş Amortismanlar (-)	(1.021.033)	(879.333)
<b>Net</b>	<b>652.268</b>	<b>778.254</b>
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Binalar- Yapı Kredi Plaza Ofis	3.514.393	3.514.392
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>4.166.661</b>	<b>4.292.646</b>

<b>Maliyet</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Girışler</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>30.09.2020</b>
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	3.514.393	-	-	3.514.393
Binalar-Diğer	17.590	-	-	17.590
Taşıtlar	1.403.230	-	-	1.403.230
Döşeme ve Demirbaşlar	221.866	15.714	-	237.580
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	14.902
<b>Toplam</b>	<b>5.171.980</b>	<b>15.714</b>	<b>-</b>	<b>5.187.694</b>

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>Birikmiş Amortismanlar</b>				
Taşıtlar	691.089	125.705	-	816.794
Döşeme ve Demirbaşlar	173.343	15.994	-	189.337
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	14.902
<b>Toplam</b>	<b>879.334</b>	<b>141.699</b>	<b>-</b>	<b>1.021.032</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>4.292.646</b>			<b>4.166.662</b>

Maliyet	<u>31.12.2018</u>	<u>Girişler</u>	<u>Yeniden Değerleme</u>	<u>Cıkışlar (-)</u>	<u>31.12.2019</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	-	-	221.866
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
<b>Toplam</b>	<b>3.590.251</b>	<b>1.349.674</b>	<b>256.054</b>	<b>(24.000)</b>	<b>5.171.980</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>					
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
<b>Toplam</b>	<b>746.994</b>	<b>156.340</b>	<b>-</b>	<b>(24.000)</b>	<b>879.334</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>2.843.257</b>				<b>4.292.646</b>

30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

(\*): 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekaredir. 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, 190 metrekarelik kısım, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. (2019- Ofis katının 30 metrekarelik kısmı, Şirket tarafından kullanılmaya başlanması sebebiyle, Yatırım amaçlı gayrimenkullerden Maddi Varlıklara transfer edilmiş olup, 514.474 TL tutarında artış meydana gelmiştir.

Toplam ofis katının gerçeğe uygun değeri '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. Buna göre, 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, Şirketin kullanımında olan 190 metrekarelik ofis alanı, gerçeğe uygun değeri 3.514.392 TL' dir. (2019- Gerçeğe uygun değer artışı 256.054 TL'dir.) (Dipnot 29).

## 20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</u>	<u>30.09.2020</u>
Haklar	103.359	-	-	103.359
<b>Toplam</b>	<b>103.359</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103.359</b>



**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**Birikmiş itfa payları**

Haklar	62.868	14.112	-	76.980
<b>Toplam</b>	<b>62.868</b>	<b>14.112</b>	<b>-</b>	<b>76.980</b>
<b>Net</b>	<b>40.491</b>			<b>26.379</b>

**21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
SGK Borçları	63.058	119.108
Ödenecek Kıdem Tazminatları ve izin ücretleri ve BES	89.347	36.477
<b>TOPLAM</b>	<b>152.405</b>	<b>155.585</b>

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	83.854	40.931
İzin Karşılığı	84.923	31.149
<b>TOPLAM</b>	<b>168.777</b>	<b>72.080</b>

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

30.09.2020 itibariyle Şirket'in ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığı, 7.117 TL kıdem tazminatı tavan tutarı üzerinden hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğünün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", şirketin kıdem tazminatı yükümlülüğünü tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir.

Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar şöyledir; esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle, 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. (31.12.2019- reel iskonto oranı %4,2). Kıdem Tazminat Karşılıklarının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Dönem başı</b>	40.931	17.881
Cari Hizmet Maliyeti	33.714	14.266
Faiz Maliyeti	3.520	1.718
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (Not 29)	29.610	116.558
Ödeme (-)	(23.920)	(109.492)
<b>Dönem Sonu Bakiye</b>	<b>83.854</b>	<b>40.931</b>

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA 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**

<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	1.024.491	816.342
Konut satışları Alınan avanslar	-	5.000
<b>TOPLAM</b>	<b>1.024.491</b>	<b>821.342</b>

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

<b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Peşin ödenen vergi ve fonlar	36.913	57.085
<b>TOPLAM</b>	<b>36.913</b>	<b>57.085</b>

**Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü**

**Kurumlar vergisi:**

30.09.2020 ve 31.12.2019 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	9.544.747	(26.001.171)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	141.912	9.543.297
<u>İndirim ve İstisnalar</u>		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(9.686.659)	-
<b>Kurumlar Vergisi Matrahı</b>	-	-
<b>Kurumlar Vergisi</b>	-	-

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihlerinde %22’dir.

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

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

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

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**Gelir Vergisi Stopajı:**

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

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

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

**Ertelenmiş Vergiler:**

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için 30.09.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

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

**Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar**

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Dava Karşılıkları	1.122.711	148.682
<b>TOPLAM</b>	<b>1.122.711</b>	<b>148.682</b>

**Dava ve İcra takipleri:**

Şirketin 30.09.2020 itibarıyla dava ve icra takipleri aşağıda ki gibidir:

**Şirket lehine/aleyhine açılan davalar:**

Şirketin taraf olduğu, 15 Adet işçilik davasının toplam tutarı 422.711 TL olup, davalar için karşılık ayrılmıştır. (31.12.2019- 148.682 TL).

Şirketin taraf olduğu 7 Adet zarar tazmini davasının toplam tutarı 700.000 TL olup, davalar için 30.09.2020 itibarı ile karşılık ayrılmıştır.(31.12.2019- Yoktur)

**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).

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA 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 başlatılan dava ve icralar:

Şirket tarafından, 35 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:**

<b>Verilen Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	<b>41.050.000</b>	<b>109.020.000</b>
İpotek-TL	36.820.000	108.490.000
Teminat Mektubu-TL	330.000	530.000
<b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
<b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
<b>D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
<b>Genel Toplam</b>	<b>37.150.000</b>	<b>109.020.000</b>
<b>Şirketin Özkaynaklar Toplamı</b>	<b>399.147.285</b>	<b>403.147.966</b>
<b>Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı</b>	<b>%9,30</b>	<b>%26,98</b>

Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 36.820.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. Teminat Mektuplarının 330.000 TL olup, 180.000 TL'si İstanbul İcra Müdürlüğüne, 150.000 TL'si ise KDV İade Alacağından dolayı Beşiktaş Vergi Dairesine verilmiştir. (31.12.2019- İpotek 108.490.000 TL, Teminat Mektupları 530.000 TL'dir.)

**Alınan Teminatlar:**

Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 23.823.435 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2019- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 68.806.115 TL'dir.)

**26. TAAHHÜTLER**

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur)

**27. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur)

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**28. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR**

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur)

**29. ÖZKAYNAKLAR**

**ÖDENMİŞ SERMAYE**

	<b>30.09.2020</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>Sermaye</b>	<b>Nominal</b>	<b>Pay oranı</b>	<b>Sermaye</b>	<b>Nominal</b>	<b>Pay oranı</b>
	<b>(TL)</b>		<b>(%)</b>	<b>(TL)</b>		<b>(%)</b>
Ali Uğur Özderici	63.653.192	63.653.192	25,46	63.653.192	63.653.192	25,46
Ahmet Özderici	63.653.061	63.653.061	25,46	63.653.061	63.653.061	25,46
Özderici Holding A.Ş.	62.785	62.785	0,03	62.785	62.785	0,03
Fiili Dolaşımdaki Paylar	122.629.858	122.629.858	49,05	122.629.932	122.629.932	49,05
Diğer	1.104	1.104	0,00	1.030	1.030	0,00
<b>Toplam</b>	<b>250.000.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>250.000.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 250.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2019-250.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 250.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

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

**Kayıtlı Sermaye Tavanı:**

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2020 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2019: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2019: 250.000.000 adet pay). 250.000.000 TL Kayıtlı sermaye tavanı 2020-2024 yılları için geçerlidir.

**PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR**

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Emisyon primi	270.354	270.354
<b>Toplam</b>	<b>270.354</b>	<b>270.354</b>

**KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER**

<b>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları – Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Açılış, Dönem Başı	2.891.481	2.635.427
İlaveler -Yapı Kredi Plaza Ofis Değer Artış fonu (Not 18)	-	256.054
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>2.891.481</b>	<b>2.891.481</b>

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

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kıdem tazminatı karşılığı Aktüeryal kazançları/ (kayıpları)	(327.429)	(297.819)
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>(327.429)</b>	<b>(297.819)</b>

**KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER**

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Yasal yedekler	2.740.568	2.740.568
<b>Toplam</b>	<b>2.740.568</b>	<b>2.740.568</b>

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

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

**GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI**

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Dönem Başı, Açılış	161.258.840	222.047.472
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	(12.916.258)	(60.788.632)
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>148.342.582</b>	<b>161.258.840</b>

**Kar dağıtımı:**

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

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

<b>Hasılat</b>	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.07.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.07.2019- 30.09.2019</b>
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	52.944.020	25.621.855	21.749.075	14.114.581
Gayrimenkul Kira Gelirleri	8.016.643	6.251.717	2.761.634	2.361.316
<b>TOPLAM</b>	<b>60.960.663</b>	<b>31.873.572</b>	<b>24.510.709</b>	<b>16.475.897</b>

Kira gelirleri; şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 7.913.564 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 103.079 TL'lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır. (30.09.2019- Kira gelirlerinin, 6.115.531 TL'lik kısmı Nuvo Dragos ve 136.186 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.

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019
<b>Satışların Maliyeti</b>				
Gayrimenkul Satış Maliyeti	51.449.705	30.234.405	18.376.426	17.474.385
<b>TOPLAM</b>	<b>51.449.705</b>	<b>30.234.405</b>	<b>18.376.426</b>	<b>17.474.385</b>

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

	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	3.368.324	1.342.431	1.510.802	604.454
Genel yönetim giderleri	8.474.595	10.252.741	3.380.855	3.328.752
<b>TOPLAM</b>	<b>11.842.919</b>	<b>11.595.172</b>	<b>4.891.657</b>	<b>3.933.206</b>

**32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

**PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ**

	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019
Personel Ücretleri	1.084.922	588.291	428.114	275.939
Kıdem tazminatı karşılığı	-	10.342	-	524
Diğer Personel Giderleri	-	36.374	-	12.019
Temsil Ağırılama, Satış, Reklam ve İlan Giderleri	2.160.581	565.398	1.041.875	269.097
Kira Giderleri	122.440	140.625	40.813	46.875
Diğer	381	1.401	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>3.368.324</b>	<b>1.342.431</b>	<b>1.510.802</b>	<b>604.454</b>

**GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 30.09.2019	01.07.2020- 30.09.2020	01.07.2019- 30.09.2019
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	2.171.903	1.399.254	765.516	433.824
Diğer Personel Giderleri	146.439	437.686	54.553	372.514
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	348.294	1.480.296	9.739	904.973
Tapu Harçları-Emlak Vergileri	1.124.506	196.195	484.992	38.831
Amortisman Giderleri	155.811	117.890	51.889	50.030
Müşavirlik, Danışmanlık ve Avukatlık Giderleri	394.675	396.443	95.987	144.568
KKEG	141.912	251.081	73.415	217.039
Servis Bakım Onarım Giderleri	330.374	232.764	161.655	156.100
Kıdem Tazminatı	37.304	146.724	-1.106	35.770
İzin karşılığı	53.774	15.892	-6.143	15.892
Bina Aidat Giderleri	656.721	3.922.108	208.398	147.509
Tescil ve ilan giderleri	37.308	7.915	7.806	7.915
Sigorta Giderleri	244.154	270.127	56.699	119.199
Temsil ve İkram Giderleri	33.349	66.410	3.619	20.268
Reklam Gideri	171.706	3.850	53.858	-
İletişim Giderleri	19.003	30.145	5.948	1.230
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	30.106	36.536	7.627	13.232
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	787.535	31.328	540.212	9.575

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	40.106	33.036	7.961	7.458
Genel Kurul Giderleri, MKK Saklama Giderleri	62.152	-	13.839	-
Bağış ve Yardımlar	-	-	-	-
Dava Gider karşılıkları	974.029	-	446.138	-
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	-	1.981	-	1.981
Diğer	513.434	1.175.080	338.253	630.844
<b>TOPLAM</b>	<b>8.474.595</b>	<b>10.252.741</b>	<b>3.380.855</b>	<b>3.328.752</b>

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

**ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**

	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.07.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.07.2019- 30.09.2019</b>
Sigorta hasar tazminatı geliri	29.079	-	14.189	(4.748)
Konusu kalmayan karşılıklar	58.545	152.850	28.373	120.196
Yansıtma Faturaları	80.302	124.745	(51.125)	6.285
Konusu kalmayan karşılıklar-Stok değer düşüklüğü karşılık iptali	-	12.633.846	-	-
Hesap Kapama Gelirleri	155.330	-	757	(91.014)
Diğer Gelirler	170.205	135.557	150.599	135.542
<b>TOPLAM</b>	<b>493.461</b>	<b>13.046.998</b>	<b>142.793</b>	<b>166.261</b>

**ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER (-)**

	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.07.2020- 30.07.2020</b>	<b>01.07.2019- 30.09.2019</b>
Şüpheli alacaklar karşılığı	104.155	-	31.839	(123.691)
Stok değer düşüklüğü karşılığı	826.853	-	(76.254)	-
Diğer Giderler	80.026	3.255	80.026	-
<b>TOPLAM</b>	<b>1.011.034</b>	<b>3.255</b>	<b>35.611</b>	<b>(123.691)</b>

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

**YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.07.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.07.2019- 30.09.2019</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerlendirme geliri	925.722	29.371.076	-	1.267.121
<b>TOPLAM</b>	<b>925.722</b>	<b>29.371.076</b>	<b>-</b>	<b>1.267.121</b>

Şirketin Yatırım Amaçlı gayrimenkullerinin, cari dönemde gerçeğe uygun değer artış tutarı 925.722 TL'dir. (30.09.2019- 29.371.076 TL) (Dipnot 18).



**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

**FİNANSMAN GELİRLERİ**

	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.07.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.07.2019- 30.09.2019</b>
Banka Faiz Gelirleri	268.057	249.109	113.156	56.777
Kambiyo Karları	1.585.601	649.139	908.737	62.934
Reeskont gelirleri	506.715	917.963	(1.221)	(24.014)
Diğer Gelirler	-	70.926	-	(58.361)
<b>Toplam</b>	<b>2.360.373</b>	<b>1.887.137</b>	<b>1.020.672</b>	<b>37.336</b>

**FİNANSMAN GİDERLERİ(-)**

	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.07.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.07.2019- 30.09.2019</b>
Kredi Faiz Giderleri	4.902.995	15.690.899	1.457.957	3.819.422
Kur Farkı Giderleri	73.501	387.975	33.308	234.944
Reeskont gideri	68.269	448.577	(37.631)	(101.507)
Banka Giderleri	21.745	1.090.696	(25.734)	1.066.808
Adat Giderleri	140.320	19.347	-	17.348
<b>TOPLAM</b>	<b>5.206.830</b>	<b>17.637.494</b>	<b>1.427.900</b>	<b>5.037.015</b>

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

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

	<b>01.01.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.01.2019- 30.09.2019</b>	<b>01.07.2020- 30.09.2020</b>	<b>01.07.2019- 30.09.2019</b>
Hisse sayısı	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Net dönem karı/(Zararı)	(4.770.271)	16.708.457	942.579	(8.374.300)
<b>Pay Başına Kazanç</b>	<b>(0,02)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,00</b>	<b>(0,03)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	(0,02)	0,07	0,00	(0,03)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	-	-	-	-
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,00</b>	<b>(0,03)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	(0,02)	0,07	0,00	(0,03)
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.

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**Kredi Riski**

**Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:**

Cari Dönem -30.09.2020	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)</b>	-	<b>2.132.336</b>	<b>4.089.654</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	2.132.336	4.089.654
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	158.551	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(158.551)	-
- 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 -31.12.2019	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)</b>	<b>5.000</b>	<b>5.005.775</b>	<b>6.894.036</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.000	5.005.775	6.894.036
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	115.958	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(115.958)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

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

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA 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:

**30.09.2020**

<b>Beklenen Vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>27.069.327</b>	<b>27.069.327</b>	<b>12.966.506</b>	<b>7.454.763</b>	<b>6.648.058</b>	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	529.680	529.680	529.680	-	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	23.823.435	23.823.435	12.130.946	6.882.106	4.810.383	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	218.654	218.654	38.180	126.332	54.142	-
Ticari borçlar	446.325	446.325	-	446.325	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	152.407	152.407	152.407	-	-	-
Diğer Borçlar	1.898.825	1.898.825	115.293	-	1.783.532	-
<b>Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>5 yıldan uzun</b>
<b>Türev Finansal Yükümlülükler (Net)</b>						
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

**31.12.2019**

<b>Beklenen Vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>92.886.654</b>	<b>92.886.654</b>	<b>14.598.419</b>	<b>54.031.839</b>	<b>24.256.396</b>	<b>92.886.654</b>
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	-	-	-
<b>Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>5 yıldan uzun</b>
<b>Türev Finansal Yükümlülükler (Net)</b>						
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA 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:

	30.09.2020 - Cari Dönem			31.12.2019		
	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)	-	-	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	5.841.984	-	640.000	4.256.384	-	640.000
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>5.841.984</b>	-	<b>640.000</b>	<b>4.256.384</b>	-	<b>640.000</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>5.841.984</b>	-	<b>640.000</b>	<b>4.256.384</b>	-	<b>640.000</b>
10. Ticari Borçlar	907	116	-	690	116	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)</b>	<b>907</b>	<b>116</b>	-	<b>690</b>	<b>116</b>	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	257.681	30.781	1.900	226.353	35.978	1.900
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>257.681</b>	<b>30.897</b>	<b>1.900</b>	<b>226.353</b>	<b>35.978</b>	<b>1.900</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler</b>	<b>257.681</b>	<b>30.897</b>	<b>1.900</b>	<b>227.042</b>	<b>36.094</b>	<b>1.900</b>
<b>19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı</b>	-	-	-	-	-	-
<b>19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı</b>	-	-	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19))</b>	<b>5.583.396</b>	<b>(30.897)</b>	<b>638.100</b>	<b>4.029.342</b>	<b>(36.094)</b>	<b>638.100</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(258.588)</b>	<b>(30.897)</b>	<b>(1.900)</b>	<b>(227.042)</b>	<b>(36.094)</b>	<b>(1.900)</b>
<b>22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>23. İhracat</b>	-	-	-	-	-	-
<b>24. İthalat</b>	-	-	-	-	-	-

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

	30.09.2020		Özkaynaklar	
	Kar zarar		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi		
	<b>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(24.124)	24.124	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(24.124)</b>	<b>24.124</b>	-	-
	<b>AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>			
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	582.464	(582.464)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- AVRO Net Etki (1+2)</b>	<b>582.464</b>	<b>(582.464)</b>	-	-
<b>TOPLAM(3+6+)</b>	<b>558.340</b>	<b>(558.340)</b>	-	-

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

	31.12.2019		Özkaynaklar	
	Kar zarar		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi		
	<b>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(21.441)	21.441	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(21.441)</b>	<b>21.441</b>	-	-
	<b>AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>			
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	424.375	(424.375)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- AVRO Net Etki (1+2)</b>	<b>424.375</b>	<b>(424.375)</b>	-	-
<b>TOPLAM(3+6+)</b>	<b>402.934</b>	<b>(402.934)</b>	-	-

**Faiz Riski**

**Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi**

Şirket'in 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

**Faiz pozisyonu tablosu**

	Cari Dönem 30.09.2020	Cari Dönem 31.12.2019
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
<b>Finansal varlıklar</b>		
Vadeli Mevduatlar	4.062.741	6.884.632
<b>Finansal yükümlülükler</b>		
Krediler	23.823.435	69.088.536
Diğer Finansal Yükümlülükler	529.680	337.052
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
<b>Finansal yükümlülükler</b>		
Krediler	-	14.525.000

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA 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:**

<b>30.09.2020</b>	<b>İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar</b>	<b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Not</b>
<b>Finansal varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	4.090.558	-	-	-	4.090.558	7
Ticari alacaklar	2.132.336	-	-	-	2.132.336	6,11
Diğer Alacaklar	-	-	-	-	-	3,12
Finansal Yatırımlar	-	-	-	-	-	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
Borçlanmalar	-	-	-	24.353.116	25.353.116	9
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	218.654	218.654	13
Ticari borçlar	-	-	-	446.325	446.325	6,11
Diğer borçlar	-	-	-	1.898.825	1.898.825	6,12

<b>31.12.2019</b>	<b>İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar</b>	<b>İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Not</b>
<b>Finansal varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	6.895.503	-	-	-	6.895.503	7
Ticari alacaklar	5.010.775	-	-	-	5.010.775	6,11
Finansal Yatırımlar	-	-	-	-	-	8
<b>Finansal yükümlülükler</b>						
Borçlanmalar	-	-	-	83.613.536	83.613.536	9
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	337.052	337.052	13
Ticari borçlar	-	-	-	8.663.647	8.663.647	6,11
Diğer borçlar	-	-	-	116.834	116.834	6,12

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

**39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Şirketin portföyü 30.09.2020 ve 31.12.2019 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)
			30.09.2020	31.12.2019
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	4.090.558	6.900.839
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	408.151.528	459.578.599
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		25.854.644	39.072.009
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>438.096.730</b>	<b>505.551.447</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	23.823.435	83.331.115
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	3.305.056	2.834.973
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)	1.783.532	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	399.147.289	403.947.168
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>10.037.418</b>	<b>15.438.191</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/p)	<b>438.096.730</b>	<b>505.551.447</b>
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)	4.062.741	6.884.632
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	330.000	530.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

**OZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2020	Önceki Dönem (TL) 31.12.2019	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,				
3	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 93,16	% 90,91	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 0,93	% 1,37	≤ %49
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye				
4	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	% 7,33	% 21,46	≤ %500
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat /				
8	Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,93	% 1,36	≤ %10
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları				
9	Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

**40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

30.09.2020 finansal tabloları, Şirketin Yönetim Kurulu'nun 06.11.2020 tarih ve 216 sayılı kararı ile onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloları, yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

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

- Şirket Yönetim Kurulu, 27.11.2019 tarihli toplantısında 203 numaralı kararı ile iştiraki Özderici Varlık Kiralama A.Ş.'nin tasfiye edilmesine karar vermiştir. Tasfiye kararı; İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 11.05.2020 tarihinde tescil edilmiş olup, tescil işlemi Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 13.05.2020 tarih ve 10077 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. 30.09.2020 itibari ile tasfiye süreci devam etmektedir.
- Şirket Yönetim Kurulu 10.07.2020 tarihli toplantısında, bağlı ortaklık "Özderici Varlık Kiralama A.Ş."nin tasfiye süreci sonuçlanıncaya kadar, finansal tabloların konsolide olarak yayınlanmasına devam edilmesi yönünde karar almıştır.