

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2-3
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	4
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	7
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	8-46

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ
30.06.2020 VE 31.12.2019 TARİHLİ BİLANÇOSU (KONSOLİDE OLMAYAN)
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Cari Dönem
		30.06.2020	31.12.2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	2.158.549	6.900.634
Ticari Alacaklar	11	666.628	4.512.078
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	5.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	666.628	4.507.078
Diğer Alacaklar	12	759.420	7.558.917
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	759.420	7.558.917
Stoklar	14	29.605.000	50.284.778
Peşin Ödenmiş Giderler	15	4.988.869	4.243.095
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	23.974	55.522
Diğer Dönen Varlıklar	16	13.587.087	17.505.026
ARA TOPLAM		51.789.527	91.060.050
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	17.922.326	7.811.211
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		69.711.853	98.871.261
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	8	250.000	250.000
Ticari Alacaklar	11	1.834.172	498.698
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	1.834.172	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	234.086	315.712
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	379.093.092	401.575.092
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	379.093.092	401.575.092
Maddi Duran Varlıklar	19	4.115.941	4.200.162
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	694.032	778.253
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	3.421.909	3.421.909
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	30.865	40.491
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		385.603.487	406.925.486
TOPLAM VARLIKLAR		455.315.340	505.796.747

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ
30.06.2020 VE 31.12.2019 TARİHLİ BİLANÇOSU (KONSOLİDE OLMAYAN)
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
KAYNAKLAR		30.06.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	278.979	282.421
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	32.859.220	59.256.535
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	175.877	155.236
Ticari Borçlar	11	512.108	9.063.647
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	-	8.258.392
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	512.108	805.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	131.865	155.585
Diğer Borçlar	12	343.315	350.103
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	223.106	233.513
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	120.209	116.590
Devlet Teşvik ve Yardımları	22	-	-
Ertelenmiş Gelirler	23	802.448	821.342
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	21,25	676.573	148.682
ARA TOPLAM		35.780.385	70.233.551
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	8.922.816	5.132.101
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		44.703.201	75.365.652
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	7.903.576	24.074.580
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	104.999	181.817
Ticari Borçlar	11	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11	-	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	-	-
Diğer Borçlar	12	4.181.634	2.144.420
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	1.975.467	1.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	2.206.167	2.143.420
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	161.137	72.080
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.351.346	26.472.897
ÖZKAYNAKLAR			
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	2.591.514	2.586.924
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.884.743	2.884.743
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	29	-293.229	-297.819
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	2.740.568	2.740.568
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	148.360.352	161.258.840
Net Dönem Karı/Zararı	29	-5.701.995	(12.898.488)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		398.260.793	403.958.198
TOPLAM KAYNAKLAR		455.315.340	505.796.747

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ
30.06.2020 VE 30.06.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT (KONSOLİDE OLMAYAN)
GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019	01.04.2020-30.06.2020	01.04.2019-30.06.2019
Hasılat	30	36.453.004	15.400.217	16.211.566	5.428.785
Satışların Maliyeti (-)	30	-33.073.278	-12.760.020	-15.229.278	-3.883.045
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		3.379.726	2.640.197	982.288	1.545.740
BRÜT KAR/ZARAR		3.379.726	2.640.197	982.288	1.545.740
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-5.085.950	-6.915.193	-2.389.149	-2.599.942
Pazarlama Giderleri (-)	31	-1.857.523	-737.978	-382.450	-443.025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	350.666	12.880.722	264.570	181.870
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-975.423	-126.944	-348.776	-93.065
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-4.188.504	7.740.804	-1.873.517	-1.408.422
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	925.722	28.189.701	234.000	502.138
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	34	-	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		-3.262.782	35.930.505	-1.639.517	-906.284
Finansman Gelirleri	35	1.339.701	1.839.464	408.895	491.071
Finansman Giderleri (-)	35	-3.778.914	-12.600.464	-562.066	-6.503.491
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-5.701.995	25.169.505	-1.792.688	-6.918.704
DÖNEM KARI/ZARARI		-5.701.995	25.169.505	-1.792.688	-6.918.704
Pay Başına Kazanç	36	(0,023)	0,101	(0,007)	(0,028)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	(0,023)	0,101	(0,007)	(0,028)
Pay Başına Kazanç	36	(0,023)	0,101	(0,007)	(0,028)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	(0,023)	0,101	(0,007)	(0,028)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ
30.06.2020 VE 30.06.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT (KONSOLİDE OLMAYAN)
DiĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

DiĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019
DÖNEM KARI/ZARARI		-5.701.995	25.169.505	-1.792.688	-6.918.704
DiĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		4.590	361.403	-7.095	361.403
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	19-29	-	428.729	-	428.729
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	21-29	4.590	-67.326	-7.095	-67.326
DiĞER KAPSAMLI GELİR					
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-5.697.405	25.530.908	-1.799.783	-6.557.301
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-5.697.405	25.530.908	-1.799.783	-6.557.301
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		-5.697.405	25.530.908	-1.799.783	-6.557.301

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
30.06.2020 VE 30.06.2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEME (KONSOLİDE OLMAYAN)
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Cari Dönem	Önceki Dönem
NAKİT AKIM TABLOSU	Referansları	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		14.057.857	-4.262.315
Dönem Karı/Zararı		-5.701.995	25.169.505
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		784.471	-28.177.599
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19,32	185.549	67.860
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	18	-925.722	-28.189.701
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21,29	93.647	-55.758
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	25,17	1.430.997	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		18.975.381	-1.254.221
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,11	5.000	-16.347
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	2.504.975	1.007.710
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,12	10.753.913	2.595.127
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	14	2.961.278	-13.342.891
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	-745.774	3.833.910
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	6.269.000	5.294.066
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6,11	-8.258.392	244.571
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	-293.146	-207.161
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	-23.720	198.356
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış)			
İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	6,12	1.964.060	2.611.457
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	12	66.366	-361.573
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	23	-18.894	393.391
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	3.790.715	-3.504.837
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		23.832.923	7.175.000
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	10	-	-250.000
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19,2	-10.077	-750.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	23.843.000	8.175.000
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-42.627.937	-8.992.748
Kiralama Borçları Nakit Girişleri	10	-	258.946
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-42.627.937	-9.251.694
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		-4.737.157	-6.080.063
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		-4.737.157	-6.080.063
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	6.895.298	6.332.358
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	7	2.158.141	252.295

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
30.06.2020 VE 30.06.2019 TARİHLERİNDE SONA ARA DÖNEM (KONSOLİDE OLMAYAN)
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler						Birikmiş Karlar				
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
ÖNCEKİ DÖNEM										
01.01.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	250.000.000	-	270.354	2.635.427	-181.261	2.740.568	222.047.473	-60.788.632	416.723.928
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	-60.788.632	60.788.632	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29									
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	25.169.505	25.169.505
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					428.729	-67.326	-	-	-	361.403
30.06.2019 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	250.000.000	-	270.354	3.064.155	-248.586	2.740.568	161.258.841	25.169.505	442.254.836
CARİ DÖNEM										
01.01.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	250.000.000	-	270.354	2.884.743	-297.819	2.740.568	161.258.840	-12.898.488	403.958.198
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	-12.898.488	12.898.488	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29									
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-5.701.995	5.701.995
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	4.590	-	-	-	4.590
30.06.2020 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	250.000.000	-	270.354	2.884.743	-293.229	2.740.568	148.360.352	-5.701.995	398.260.793

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) 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:

30.06.2020 itibarıyla 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 BİST’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 30.06.2020 itibarıyla, 5 Bloкта 526 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 530 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza da ofis katı bulunmaktadır.

f) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2020</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	0,00	1.030	1.030	0,00
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	250.000.000	250.000.000	100,00

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

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.06.2020 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:
30.06.2020 itibarıyla dönem içindeki ortalama çalışan sayısı 24 kişi (31.12.2019 - 27 kişi)'dir.
- h) İşletmenin bağlı ortaklıkları ile İştirakleri ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin ticaret unvanları: Şirketin bağlı ortaklığı Özderici Varlık Kiralama A.Ş.'dir. (31.12.2019- Özderici Varlık Kiralama A.Ş.'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 Haziran 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

30.06.2020 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı 39 nolu dipnotta yer verilen bilgiler: SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır. (Not 39).

Kullanılan Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.2. Muhasebe Politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzenlenmesi

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 30.06.2020 bilançosu, 31.12.2019 bilançosu ile, 01.01.2020-30.06.2020 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2019-30.06.2019 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

30.06.2020 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

ii) Yayınlanan 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.

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

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinme sürecinin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletmenin ve çıktıların 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.

2.6 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

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

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

Nakit ve Nakit Benzeri değerler:

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmuştur. Bankalardaki vadeli mevduatlar, “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. (Dipnot 7).

Ticari alacaklar:

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

Stoklar:

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

Stok hesabında yer alan inşaatı tamamlanıp henüz satılmamış gayrimenkuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla stoklar hesabında Net gerçekleşebilir değeri maliyetin altında kalan gayrimenkuller için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (Dipnot 14-33).

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

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

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.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi:

Şirketin 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla kiraya verilen ve kiraya verilmek üzere elde tutulan gayrimenkulleri; Yapı Kredi Plaza'da yer alan ofis katı ve Nuvo Dragos Projesinde yer alan konutlar ve 4 adet bağımsız bölüm (mağaza) finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 30.06.2020 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 azalışları gelir tablosuna kaydedilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlığa ilişkin amortismanlar belirlenen gerçeğe uygun değer üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlıkların yeniden değerlendirilmiş tutarlarından, varsa birikmiş amortismanlar düşüldükten sonra; gelir tablosunda, satışların maliyeti hesabına, satış hasılatı ise satış gelirleri hesabına dahil edilmektedir. (Dipnot 18).

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanla tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir. Şirket 2020 yılında yapmış olduğu kira sözleşmesine istinaden, 31.12.2019 itibarıyla, kiralama sözleşmesini muhasebeleştirmiştir. (Dipnot 10).

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

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

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

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

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

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

Maddi Varlıklar:

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

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Şirketin 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 30.06.2020 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 itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Birikmiş değer düşüklükleri olması durumunda ise değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlarıyla gösterilmektedir. Bilanço tarihleri itibarıyla değer düşüş karşılığı ayrılan maddi olmayan varlık bulunmamaktadır.

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

	%
Haklar	20

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

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. 30.06.2020 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 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan gayrimenkullerde değer düşüklüğüne uğramış gayrimenkul bulunmaktadır. (Dipnot 18,19,20 ve 34).

Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar:

Varlıklar, kayıtlı değerlerinin kullanılmak suretiyle değil satış işlemi sonucu geri kazanılmasının amaçlandığı durumlarda satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu varlıklar; bir işletme birimi, satış grupları veya ayrı bir maddi varlık olabilir. Satılmak üzere elde tutulan duran varlıkların satışının raporlama dönemini takip eden on iki ay içerisinde gerçekleşmesi beklenir. 30.06.2020 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 değerin veya gerçeğe uygun değerinin düşük olanı ile ölçülmüştür. Net gerçekleştirilebilir değeri maliyetin altında kalan gayrimenkuller için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (Dipnot 17).

Borçlanma Maliyetleri:

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

Finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve borç senetleri:

Ticari borçlar ile borç senetleri “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Şirketin 30.06.2020 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 30.06.2020 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. Diğer finansal yükümlülükler kira yükümlülüklerinden oluşmaktadır. (Dipnot 9-10).

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

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:

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

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

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat:

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

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

İlişkili Taraflar:

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

Kıdem tazminatı karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi:

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

Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

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

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

Hisse Başına Kazanç:

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

Nakit Akım Tablosu:

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

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

Şirket 30.06.2020 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 muhasebeleştirmektedir. Özsermaye hesabı altında muhasebeleştirilen gelir ve gider kalemlerine ilişkin ertelenmiş vergi tutarları da özsermaye hesabı altında takip edilir. Ertelenen vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi

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

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

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

Şirketin 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 24).

Netleştirme/Mahsup:

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları:

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

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

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

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2019-Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA:

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

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Hasılat	36.453.004	15.400.217
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	31.194.946	11.507.273
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	5.258.058	3.892.944
Satışların Maliyeti (-)	(33.073.278)	(12.760.020)
BRÜT KAR/ZARAR	3.379.726	2.640.197
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.085.950)	-6.915.193
Pazarlama Giderleri (-)	(1.857.523)	-737.978
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	350.666	12.880.722
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-975.423	-126.944
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(4.188.504)	7.740.804
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	925.722	28.189.701
Finansman Gelirleri	1.339.701	1.839.464
Finansman Giderleri (-)	(3.778.914)	-12.600.464
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	(5.701.995)	25.169.505
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI	(5.701.995)	25.169.505

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.06.2020	31.12.2019
Özderici Holding A.Ş.	-	5.000
TOPLAM	-	5.000
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.06.2020	31.12.2019
Özderici İnşaat San.Tic.Ltd.Şti	-	8.258.392
TOPLAM	-	8.258.392

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

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2020	31.12.2019
Özderici Varlık Kiralama A.Ş.	223.106	233.513
TOPLAM	223.106	233.513

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2020	31.12.2019
Özderici Varlık Kiralama A.Ş.	1.000	1.000
Ortaklara Borçlar	1.974.467	-
TOPLAM	1.975.467	1.000

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

Gelirler

Kira Gelirleri	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
İlişkili Kuruluşlar	9.152	7.627
TOPLAM	9.152	7.627

3 Grup şirketine, (her şirket için 5 metrekarelik kısım olmak üzere), ofis katının toplam 15 metrekare kısmı kiralanmıştır. 30.06.2020 itibarıyla, her bir şirket için aylık kira tutarı, 508 TL+KDV olup, 6 aylık kira geliri toplam 9.152 TL+ KDV'dir. (30.06.2019- Her bir şirket için aylık kira tutarı 424 TL+KDV olmak üzere, 6 aylık kira geliri toplamı 7.627 TL+KDV' dir.)

Adat Faiz Gelirleri	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
İlişkili Kuruluşlar	-	69.301
TOPLAM	-	69.301

Yansıtma Gelirleri	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
İlişkili Kuruluşlar	11.059	-
TOPLAM	11.059	-

Satışlar	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
İlişkili Kuruluşlar	931.197	-
TOPLAM	931.197	-

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

Giderler

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Satışların Maliyeti		
İlişkili Kuruluşlar	867.422	-
TOPLAM	867.422	-
Adat Faiz Giderleri		
İlişkili Kuruluşlar	140.320	-
TOPLAM	140.320	-
Kira Giderleri		
İlişkili Kuruluşlar	101.250	93.750
TOPLAM	101.250	93.750
Yansıtma Giderleri		
İlişkili Kuruluşlar	80.064	411.285
TOPLAM	80.064	411.285

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 40.762.796 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:

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	819.665	336.633
TOPLAM	819.665	336.633

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

7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.06.2020	31.12.2019
Kasa	2.783	1.262
Bankalar	2.155.766	6.899.372
Vadesiz Mevduat	32.094	14.740
Vadeli Mevduat (*)	2.123.672	6.884.632
TOPLAM	2.158.549	6.900.634

(*): 30.06.2020 itibariyle blokeli mevduat yoktur. (31.12.2019- Blokeli mevduat yoktur.)

Vadeli Mevduatlar:

Mevduat Para cinsi	30.06.2020 Mevduat Tutarı	Açılış Tarihi	Vade	Faiz Oranı %	30.06.2020 İtibariyle Faiz tutarı	30.06.2020 Toplam Mevduat+Faiz
TL	2.123.264	30.06.2020	01.07.2020	%8,25	408	2.123.672
Toplam	2.123.264				408	2.123.672

Mevduat Para cinsi	31.12.2019 Mevduat Tutarı	Açılış Tarihi	Vade	Faiz Oranı %	31.12.2019 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
Toplam	6.879.296				5.336	6.884.632

Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-30.06.2019
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	2.158.549	257.631
Faiz tahakkukları (-)	(408)	(5.336)
TOPLAM	2.158.141	252.295

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar:

Finansal Yatırımlar	30.06.2020	31.12.2019
Özderici Varlık Kiralama A.Ş.	250.000	250.000
TOPLAM	250.000	250.000

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. 30.06.2020 itibari ile tasfiye süreci devam etmektedir.

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

9. FİNANSAL BORÇLAR:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	30.06.2020	31.12.2019
Kredi kartları	278.979	282.421
TOPLAM	278.979	282.421
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	30.06.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	32.859.220	59.256.535
TOPLAM	32.859.220	59.256.535
Uzun Vadeli Borçlanmalar	30.06.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Krediler	7.903.576	24.074.580
TOPLAM	7.903.576	24.074.580

Kredileri ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kredilerin faiz ödemeleri ortalama 6 ayda bir yapılmakta olup, faiz oranları %14,50 ile %16,31 arasında değişmektedir. Anapara geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

<u>Geri Ödeme Tarihi</u>	<u>Toplam Krediler</u> <u>(İskonto edilmiş değer)</u>
01.07.2020-30.06.2021	32.859.220
Kısa vadeli kısım	32.859.220
01.07.2021-31.12.2021	5.698.712
2022	2.204.864
Uzun Vadeli kısım	7.903.576
GENEL TOPLAM	40.762.796

Kredilerin Teminatı: 30.06.2020 itibari ile Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 73.875.000 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 40.762.796 TL tutarında kefaleti mevcuttur.

10. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kullanım Hakkı Varlıkları	30.06.2020	31.12.2019
Maliyet Değeri	478.965	478.965
Birikmiş Amortismanlar	(244.879)	(163.253)
Net	234.086	315.712

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

Kiralama Borçları	30.06.2020	31.12.2019
1 Ocak tarihi itibarıyla kayıtlara alınan	478.965	478.965
Faiz gideri	90.661	45.588
Ödenen kira (-)	(288.750)	(187.500)
Kapanış Bakiyesi (Dipnot 10)	280.876	337.053
Kısa vadeli kiralama borçları	175.877	155.236
Uzun vadeli kiralama borçları	104.999	181.817
TOPLAM	280.876	337.053

11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.06.2020	31.12.2019
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	5.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	666.628	4.507.078
TOPLAM	666.628	4.512.078

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.06.2020	31.12.2019
Ticari Alacaklar - Kira Alacakları	366.819	305.311
Alacak Senetleri, Net	299.809	4.201.767
Şüpheli Ticari Alacaklar	155.087	115.958
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(155.087)	(115.958)
TOPLAM	666.628	4.507.078

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı	30.06.2020	31.12.2019
Açılış bakiyesi	(115.958)	(376.301)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	(72.316)	(91.109)
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (-) (Not 33)	33.187	351.452
Kapanış Bakiyesi	(155.087)	(115.958)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	30.06.2020	31.12.2019
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar		
Alacak Senetleri, Net	1.834.172	498.698
TOPLAM	1.834.172	498.698

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.06.2020	31.12.2019
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	-	8.258.392
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	512.108	805.255
TOPLAM	512.108	9.063.647

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

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.06.2020	31.12.2019
Satıcılar, Net	212.108	405.255
Ticari Faaliyetle ilgili Gider Tahakkukları	300.000	400.000
TOPLAM	512.108	805.255

12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.06.2020	31.12.2019
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	759.420	7.558.917
TOPLAM	759.420	7.558.917

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.06.2020	31.12.2019
Vergi Dairesinden Alacaklar	759.420	7.558.917
TOPLAM	759.420	7.558.917

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.06.2020	31.12.2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	45.331	45.331
TOPLAM	45.331	45.331

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2020	31.12.2019
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	223.106	233.513
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	120.209	116.590
TOPLAM	343.315	350.103

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2020	31.12.2019
Ödenecek Muhtasar Borçları	82.370	101.935
Ödenecek Tevkifatlı KDV	13.525	3.356
Serbest Meslek Mk. Stopajı	14.234	11.299
Diğer	10.080	-
TOPLAM	120.209	116.590

Diğer Uzun Vadeli Borçlar	30.06.2020	31.12.2019
İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	1.975.467	1.000
İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	2.206.167	2.143.420
TOPLAM	4.181.634	2.144.420

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

İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2020	31.12.2019
Kiracılardan alınan kira depozitoları	2.182.358	2.119.611
Alınan Diğer Depozito ve Teminatlar	23.809	23.809
TOPLAM	2.206.167	2.143.420

13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2019– Yoktur).

14. STOKLAR

	30.06.2020	31.12.2019
Nuvo Dragos Projesi konutlar	29.605.000	50.284.778
Toplam	29.605.000	50.284.778

Nuvo Dragos Projesi konutların dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	Yatırım Amaçlılara Virman (Kiralanan)	Satış Amaçlı Gayrimenkullere Virman	Satışlar (-)	30.06.2020
Nuvo Dragos Projesi konutlar	50.284.778	(14.640.278)	(3.078.222)	(2.961.278)	29.605.000
TOPLAM	50.284.778	(14.640.278)	(3.078.222)	(2.961.278)	29.605.000

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

(*): Cari dönemde stoklar hesabından, 2.961.278 TL tutarında gayrimenkul satılmıştır. Ayrıca stoklardan, 14.640.278 TL tutarında gayrimenkul Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına, 3.078.222 TL tutarında gayrimenkul ise, Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar 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; değerleme tarihinde Şirketin aktifinde yer alan 565 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri, 459.611.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

30.06.2020 itibarıyla, Şirket portföyünde 5 Bloкта 526 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 530 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 30.06.2020 itibarıyla, söz konusu konutlardan 44 adedi stoklar hesabında yer almaktadır.

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

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 161.537.834 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 73.875.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2019- İpotek tutarı 108.490.000 TL’ dir.)

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.06.2020	31.12.2019
Verilen Sipariş Avansları	5.210.711	4.521.629
Şüpheli Avans Karşılığı (*)	(417.957)	(417.957)
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	196.115	139.423
TOPLAM	4.988.869	4.243.095

(*) Şüpheli Avans Karşılığı	30.06.2020	31.12.2019
Açılış bakiyesi	(417.957)	(670.954)
Dönem içinde karşılık ayrılan	-	-
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	-	252.997
TOPLAM	(417.957)	(417.957)

16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar	30.06.2020	31.12.2019
Devreden KDV	13.573.525	17.498.623
Personele Verilen Avanslar	11.500	6.403
İş Avansları	2.062	-
TOPLAM	13.587.087	17.505.026

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

	30.06.2020	31.12.2019
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Gayrimenkuller	17.922.326	7.811.211
Toplam	17.922.326	7.811.211

	30.06.2020	31.12.2019
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Gayrimenkullere İlişkin Yükümlülükler (Alınan Avanslar)	8.922.816	5.132.101
Toplam	8.922.816	5.132.101

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

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	30.06.2020	31.12.2019
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.568.092	5.568.092
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	5.663.000	5.663.000
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	367.862.000	390.344.000
Toplam	379.093.092	401.575.092

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	Transfer Satış Amaçlı Gayrimenkuller	Stok Hesabından Virman (Kiraya Verilen)	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Çıkışlar (-)	30.06.2020
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.568.092	-	-	-	-	5.568.092
Nuvo Dragos Mağazalar	5.663.000	-	-	-	-	5.663.000
Nuvo Dragos Konutlar	390.344.000	(14.205.000)	14.640.278	925.722	(23.843.000)	367.862.000
TOPLAM	401.575.092	(14.205.000)	14.640.278	925.722	(23.843.000)	379.093.092

	31.12.2018	Transfer Stoklar /Satış Amaçlı Gayrimenkuller/ Maddi Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Çıkışlar (-)	31.12.2019
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.591.136	(428.729)	405.684	-	5.568.092
Nuvo Dragos Mağazalar	5.314.000	-	349.000	-	5.663.000
Nuvo Dragos Konutlar	329.759.000	93.707.335	24.386.665	(57.509.000)	390.344.000
TOPLAM	340.664.136	93.278.606	25.141.349	(57.509.000)	401.575.092

Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar:

30.06.2020 itibariyle, Şirket portföyünde 5 Bloкта 526 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 530 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 30.06.2020 itibariyle, 460 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 464 adet bağımsız bölüm Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Cari dönemde 14.640.278 TL tutarında gayrimenkul, kiraya verilmesi sebebiyle, stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında sınıflandırılmıştır. Ayrıca dönem içinde 23.843.000 TL tutarında gayrimenkul satılmış, 14.205.000 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 460 adet konutun gerçeğe uygun değeri ise, 367.862.000 TL'dir.

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

Yapı Kredi Plaza ofis:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Toplam ofis katının 301,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiştir. 15 metrekaresi grup şirketlerine kalan, 286,03 metrekaresi grup dışı firmaya kiralanmıştır. 185 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, 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla, kiraya verilen toplam 301,03 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 5.568.092 TL'dir. (2019- Gerçeğe uygun değer artışı 405.684 TL'dir. Ofis katının 25 metrekarelik kısmı, Yatırım amaçlı gayrimenkullardan Maddi Varlıklara transfer edilmiş olup, hesaptan 428.729 TL tutarında çıkış olmuştur.)

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

19. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2020	31.12.2019
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	1.667.662	1.657.587
Birikmiş Amortismanlar (-)	(973.630)	(879.334)
Net	694.032	778.253
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Binalar- Yapı Kredi Plaza Ofis	3.421.909	3.421.909
Net Defter Değeri	4.115.941	4.200.162

Maliyet	31.12.2019	Girışler	Çıkışlar (-)	30.06.2020
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	3.421.909	-	-	3.421.909
Binalar-Diğer	17.590	-	-	17.590
Taşıtlar	1.403.229	-	-	1.403.229
Döşeme ve Demirbaşlar	221.865	10.076	-	231.941
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	14.902
Toplam	5.079.496	10.076		5.089.571
Birikmiş Amortismanlar				
Taşıtlar	691.089	83.713		774.802
Döşeme ve Demirbaşlar	173.343	10.583		183.926
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-		14.902
Toplam	879.334	94.296		973.630
Net Defter Değeri	4.200.162			4.115.941

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

Maliyet	31.12.2018	Girışler	Yeniden Değerleme	Çıkışlar (-)	31.12.2019
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	2.743.864	428.729	249.316	-	3.421.909
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	594.230	833.000	-	(24.000)	1.403.230
Döşeme ve Demirbaşlar	219.665	2.200	-	-	221.865
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
Toplam	3.590.251	1.263.929	249.316	(24.000)	5.079.496
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	587.588	127.501	-	(24.000)	691.089
Döşeme ve Demirbaşlar	144.504	28.839	-	-	173.343
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
Toplam	746.994	156.340	-	(24.000)	879.334
Net Defter Değeri	2.843.257				4.200.162

30.06.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

(*): 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekaredir. 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, 185 metrekarelik kısım, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. (2019- Ofis katının 25 metrekarelik kısmı, Şirket tarafından kullanılmaya başlanması sebebiyle, Yatırım amaçlı gayrimenkullerden Maddi Varlıklara transfer edilmiş olup, 428.729 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, 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibariyle, Şirketin kullanımında olan 185 metrekarelik ofis alanı, gerçeğe uygun değeri 3.421.909 TL’ dir. (2019- Gerçeğe uygun değer artışı 249.316 TL’dir.) (Dipnot 29).

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

20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

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

	31.12.2019	İlaveler	Çıkışlar	30.06.2020
Haklar	103.359	-	-	103.359
Toplam	103.359	-	-	103.359
Birikmiş itfa payları				
Haklar	62.868	9.626	-	72.494
Toplam	62.868	9.626	-	72.494
Net	40.491			30.865

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

21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.06.2020	31.12.2019
SGK Borçları	95.389	119.108
Ödenecek Kıdem Tazminatları ve izin ücretleri ve BES	36.476	36.477
TOPLAM	131.865	155.585

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30.06.2020	31.12.2019
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	70.072	40.931
İzin Karşılığı	91.065	31.149
TOPLAM	161.137	72.080

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.

30.06.2020 itibarıyla Şirket'in ilişkideki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığı, 6.730 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, 30.06.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün 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:

	30.06.2020	31.12.2019
Dönem başı	40.931	17.881
Cari Hizmet Maliyeti	30.789	14.266
Faiz Maliyeti	2.942	1.718
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (Not 29)	(4.590)	116.558
Ödeme (-)	-	(109.492)
Dönem Sonu Bakiye	70.072	40.931

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

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

23. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30.06.2020	31.12.2019
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	789.148	816.342
Diğer alınan avanslar	13.300	5.000
TOPLAM	802.448	821.342

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

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	30.06.2020	31.12.2019
Peşin ödenen vergi ve fonlar	23.974	55.522
TOPLAM	23.974	55.522

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Kurumlar vergisi:

30.06.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	30.06.2020	31.12.2019
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	3.769.164	(26.001.171)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	148.523	9.543.297
<u>İndirim ve İstisnalar</u>		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(3.917.688)	-
Kurumlar Vergisi Matrahı	-	-
Kurumlar Vergisi	-	-

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 30.06.2020 ve 31.12.2019 tarihlerinde %22’dir.

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) 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 Dönüşükten sonraki Vergi Durumu:

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

Ertelenmiş Vergiler:

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	30.06.2020	31.12.2019
Dava Karşılıkları	676.573	148.682
TOPLAM	676.573	148.682

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 30.06.2020 itibarıyla dava ve icra takipleri aşağıda ki gibidir:

Şirket lehine/aleyhine açılan davalar:

Şirketin taraf olduğu, 18 Adet işçilik davasının toplam tutarı 676.573 TL olup, davalar için karşılık ayrılmıştır. (31.12.2019- 148.682 TL).

Şirketin açtığı davalar:

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

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

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

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

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

Kiracılara açılan davalar:

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

Verilen Teminatlar:

Verilen Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler	30.06.2020	31.12.2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	78.305.000	109.020.000
İpotek-TL	73.875.000	108.490.000
Teminat Mektubu-TL	4.430.000	530.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
Genel Toplam	78.305.000	109.020.000
Şirketin Özkaynaklar Toplamı	398.260.793	403.958.198
Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	%19,66	%26,98

Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 73.875.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. Teminat Mektuplarının 4.430.000 TL olup, 530.000 TL'si İstanbul İcra Müdürlüğüne, 3.900.000 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 40.762.796 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)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) 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

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2019</u>
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
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	-
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	250.000.000	250.000.000	100,00

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 250.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2019-250.000.000 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 30.06.2020 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2019: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 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

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Emisyon primi	270.354	270.354
Toplam	270.354	270.354

KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları –Maddi		
Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Açılış, Dönem Başı	2.884.743	2.635.427
İlaveler -Yapı Kredi Plaza Ofis Değer Artış fonu (Not 18)	-	249.316
Dönem sonu bakiye	2.884.743	2.884.743

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.

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

Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	30.06.2020	31.12.2019
Kıdem tazminatı karşılığı Aktüeryal kazançları/ (kayıpları)	(293.229)	(297.819)
Dönem sonu bakiye	(293.229)	(297.819)

KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER

	30.06.2020	31.12.2019
Yasal yedekler	2.740.568	2.740.568
Toplam	2.740.568	2.740.568

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

	30.06.2020	31.12.2019
Dönem Başı, Açılış	161.258.840	222.047.472
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	(12.898.488)	(60.788.632)
Dönem sonu bakiye	148.360.352	161.258.840

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 (-)

Hasılat	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	31.194.946	11.507.273	13.639.361	3.703.642
Gayrimenkul Kira Gelirleri	5.258.058	3.892.944	2.572.205	1.725.143
TOPLAM	36.453.004	15.400.217	16.211.566	5.428.785

Kira gelirleri; şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 5.191.281 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 66.777 TL'lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır. (30.06.2019- Kira gelirlerinin, 3.799.452 TL'lik kısmı Nuvo Dragos ve 93.492 TL' lik kısmı Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

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

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019
Satışların Maliyeti				
Gayrimenkul Satış Maliyeti	33.073.278	12.760.020	15.229.278	3.883.045
TOPLAM	33.073.278	12.760.020	15.229.278	3.883.045

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

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	1.857.523	737.978	382.450	443.025
Genel yönetim giderleri	5.085.950	6.915.193	2.389.149	2.599.942
TOPLAM	6.943.473	7.653.171	2.771.599	3.042.967

32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019
Personel Ücretleri	656.809	312.352	219.744	179.470
Kıdem tazminatı karşılığı	-	9.818	-	9.818
Diğer Personel Giderleri	-	24.355	-	10.997
Temsil Ağırılama, Satış, Reklam ve İlan Giderleri	1.118.706	296.301	121.892	194.463
Amortisman Giderleri /Kira giderleri	81.626	93.750	40.814	46.875
Diğer	382	1.402	-	1.402
TOPLAM	1.857.523	737.978	382.450	443.025

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	1.406.387	965.429	660.433	593.705
Diğer Personel Giderleri	91.886	65.172	14.235	49.963
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	337.587	574.627	124.129	496.732
Tapu Harçları-Emlak Vergileri	639.514	157.364	117.728	38.471
Amortisman Giderleri	103.922	67.860	51.809	49.026
Müşavirlik,Danışmanlık ve Avukatlık Giderleri	296.851	248.202	175.883	143.356
KKEG	68.497	34.042	35.651	-481.006
Servis Bakım Onarım Giderleri	168.719	76.664	48.399	29.126
Kıdem Tazminatı	38.410	110.954	15.888	96.604
İzin karşılığı	59.917	-	57.503	-
Bina Aidat Giderleri	448.323	3.774.598	172.434	1.174.070
Tescil ve ilan giderleri	25.851	-	7.209	-
Sigorta Giderleri	187.455	150.928	82.594	45.903
Temsil ve İkram Giderleri	29.730	34.142	2.777	26.863
Reklam Gideri	117.848	3.850	38.655	1.837
İletişim Giderleri	13.054	28.915	6.553	20.106

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

Gayrimenkul Değerleme Giderleri	22.479	23.304	4.000	15.794
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	247.323	21.753	122.324	9.979
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	32.145	25.579	11.337	8.842
Genel Kurul Giderleri, MKK Saklama Giderleri	48.313	-	3.746	-
Bağış ve Yardımlar	-	12.000	-	12.000
Dava Gider karşılıkları	527.891	-	512.249	-
Diğer	173.848	539.810	123.613	268.571
TOPLAM	5.085.950	6.915.193	2.389.149	2.599.942

33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019
Sigorta hasar tazminatı geliri	14.890	4.748	5.305	4.748
Konusu kalmayan karşılıklar	30.172	32.653	30.172	32.653
Yansıtma Faturaları	131.427	118.461	57.202	56.606
Konusu kalmayan karşılıklar-Stok değer düşüklüğü karşılık iptali	-	12.633.846	-	-
Mutabakat farkları	154.573	91.014	154.573	87.863
Diğer	19.604	-	17.318	-
TOPLAM	350.666	12.880.722	264.570	181.870

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER (-)

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019
Şüpheli alacaklar karşılığı	72.316	123.694	53.619	89.815
Stok değer düşüklüğü karşılığı	903.107	-	295.157	-
Diğer	-	3.250	-	3.250
TOPLAM	975.423	126.944	348.776	93.065

34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerleme geliri	925.722	28.189.701	234.000	502.138
TOPLAM	925.722	28.189.701	234.000	502.138

Şirketin Yatırım Amaçlı gayrimenkullerinin, cari dönemde gerçeğe uygun değer artış tutarı 925.722 TL'dir. (30.06.2019- 28.189.701 TL) (Dipnot 18).

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

35. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ(-)

FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019
Vade Farkı Gelirleri	-	130.371	-	61.071
Banka Faiz Gelirleri	154.901	180.911	100.205	81.986
Kambiyo Karları	676.864	586.205	315.648	310.145
Reeskont gelirleri	507.936	941.977	(6.958)	37.869
Toplam	1.339.701	1.839.464	408.895	491.071

FİNANSMAN GİDERLERİ(-)

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019
Kredi Faiz Giderleri	3.445.038	11.871.476	777.934	6.531.153
Kur Farkı Giderleri	40.192	153.031	11.912	44.937
Reeskont gideri	105.899	552.084	(269.516)	(94.542)
Banka Giderleri	47.465	23.873	41.736	21.943
Adat Giderleri	140.320	-	-	-
TOPLAM	3.778.914	12.600.464	562.066	6.503.491

36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.04.2020- 30.06.2020	01.04.2019- 30.06.2019
Hisse sayısı	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Net dönem karı/(Zararı)	-5.701.995	25.169.505	-1.792.688	-6.918.704
Pay Başına Kazanç	(0,023)	0,101	(0,007)	(0,028)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	(0,023)	0,101	(0,007)	(0,028)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	-	-	-	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	(0,023)	0,101	(0,007)	(0,028)
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	(0,023)	0,101	(0,007)	(0,028)
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.

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

Kredi Riski

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem -30.06.2020	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	2.500.801	2.155.767
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	2.500.801	2.155.767
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	155.087	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(155.087)	-
- 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	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	5.000	5.005.775	6.894.036
- 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.

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

Likidite Risk Yönetimi

Finansal yükümlülüklerden kaynaklanacak nakit akışlarının beklenen vadelere göre dağılımına aşağıdadır:

30.06.2020

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Kısa Vadeli Borçlanmalar	278.979	278.979	278.979	-	-	-
Uzun Vadeli Banka Kredileri ve Kısa Vadeli kısımları	40.762.796	40.762.796	10.363.516	22.495.704	7.903.576	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	280.876	280.876	39.509	136.369	104.999	-
Ticari borçlar	212.108	212.108	209.389	2.720	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	131.865	131.865	131.865	-	-	-
Diğer Borçlar	2.318.783	2.318.783	120.210	223.106	1.975.467	-

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

31.12.2019

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Kısa Vadeli Borçlanmalar	282.421	282.421	282.421	-	-	-
Uzun Vadeli Banka Kredileri ve Kısa Vadeli kısımları	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	350.103	350.103	116.590	233.513	-	-

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) 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:

	30.06.2020 - 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	4.933.248	-	640.000	4.256.384	-	640.000
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	4.933.248	-	640.000	4.256.384	-	640.000
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	4.933.248	-	640.000	4.256.384	-	640.000
10. Ticari Borçlar	794	116	-	690	116	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	794	116	-	690	116	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	235.156	32.228	1.900	226.353	35.978	1.900
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	235.156	32.228	1.900	226.353	35.978	1.900
18. Toplam Yükümlülükler	235.156	32.228	1.900	226.353	35.978	1.900
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük Pozisyonu (9-18+19))	4.697.298	(32.344)	638.100	4.029.342	(36.094)	638.100
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(235.950)	(32.344)	(1.900)	(227.042)	(36.094)	(1.900)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30.06.2020

	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(22.130)	22.130	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(22.130)	22.130	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	491.860	(491.860)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	491.860	(491.860)	-	-
TOPLAM(3+6+))	469.730	(469.730)	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2019

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

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket'in 30.06.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz pozisyonu tablosu

	Cari Dönem 30.06.2020	Cari Dönem 31.12.2019
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli Mevduatlar	2.123.672	6.884.632
Finansal yükümlülükler		
Krediler	40.762.796	69.088.536
Diğer Finansal Yükümlülükler	559.855	337.052
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler		
Krediler	-	14.525.000

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) 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:

	İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
30.06.2020						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	2.158.549	-	-	-	2.158.549	7
Ticari alacaklar	2.500.801	-	-	-	2.500.801	6,11
Diğer Alacaklar	-	-	-	-	-	6,12
Finansal Yatırımlar	250.000	-	-	-	250.000	8
Finansal yükümlülükler						
Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar	-	-	-	41.041.775	41.041.775	9
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	280.876	280.876	13
Ticari borçlar	-	-	-	212.108	212.108	6,11
Diğer borçlar	-	-	-	2.318.783	2.318.783	6,12
31.12.2019						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	6.895.298	-	-	-	6.895.298	7
Ticari alacaklar	5.010.775	-	-	-	5.010.775	6,11
Finansal Yatırımlar	250.000	-	-	-	250.000	8
Finansal yükümlülükler						
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	-	-	-	350.103	350.103	6,12

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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 30.06.2020 ve 31.12.2019 itibarıyla, III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			30.06.2020	31.12.2019
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.158.549	6.900.634
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	426.620.415	459.671.081
C	İştirakler	Md.24/(b)	250.000	250.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		26.286.376	38.975.032
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	455.315.340	505.796.747
E	Finansal Borçlar	Md.31	40.762.796	83.331.115
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	2.927.158	2.834.973
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)	2.198.573	234.513
İ	Özkaynaklar	Md.31	398.260.793	403.958.199
	Diğer Kaynaklar		11.166.020	15.437.947
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	455.315.340	505.796.747
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.123.672	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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	Md.31	4.430.000	530.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.06.2020	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, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 93,70	% 90,88	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 0,53	% 1,41	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 12,63	% 22,49	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,47	% 0,42	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

30.06.2020 finansal tabloları, Şirketin Yönetim Kurulu'nun 18/08/2020 tarih ve 215 sayılı kararı ile onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloları, yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

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

- Ankara 6. İdare Mahkemesi'nin 2020/65 Esas sayılı dosyasında, 20.03.2020 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.11.2019 tarih ve 65/1459 sayılı Kararı'nın açıkça hukuka aykırı bulunduğu ve uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı Kanunun 27. maddesi uyarınca teminat alınmaksızın dava konusu bu işlemin yürütmesinin durdurulmasına oybirliği ile karar verilmiştir. Söz konusu karara karşı davalı İdare tarafından yapılan itiraz, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 8. İdari Dava Dairesi'nce incelenerek dava dosyasında mevcut bilgi ve belgelere göre, mahkemece yürütmenin durdurulması istemi hakkında verilen kararda yasaya aykırılık bulunmadığından, itiraz isteminin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27. maddesinin 7. Fıkrası uyarınca reddine 12.05.2020 tarihinde oybirliği ile karar verildiği hususu, 28.05.2020 tarihinde Şirketimizce öğrenilmiştir.
- 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. 30.06.2020 itibari ile tasfiye süreci devam etmektedir.
- Covid-19 ile mücadele kapsamında, Şirket tarafından gerekli sağlık tedbirleri alınmış olup, çalışanların sağlıklarının korunması ve iş güvenliğinin sağlanması için amacıyla 25/03/2020 Şirkete ait işyerlerinin tümünde haftalık çalışma süresinin azaltılmasına karar verilmiştir. Ayrıca, 4447 sayılı İşsizlik Sigortası Kanununun Ek 2'nci maddesi kapsamında Kısa Çalışma uygulamasına geçilmesi ve kısa çalışma ödeneğinden faydalanılması için 25/03/2020 tarih 211 Sayılı Yönetim Kurulu kararı alınmış ve 25/03/2020 tarihi itibari ile üç ay süre ile ilgili İşkur Müdürlüğü'nden onay alınmıştır. 1 Temmuz 2020 tarihi itibari ile uygulamadan çıkılmış, normal çalışma düzenine geçilmiştir.