

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2018 Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	38.679.139	766.325
Ticari Alacaklar	11	2.094.364	858.347
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	2.094.364	858.347
Diğer Alacaklar	12	2.085.933	2.079.433
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12		0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	2.085.933	2.079.433
Stoklar	14	128.678.136	223.205.231
Peşin Ödenmiş Giderler	15	56.004.439	7.323.506
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6,15	50.154.382	2.701
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	5.850.057	7.320.805
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	101.705	102.247
Diğer Dönen Varlıklar	16	27.385.283	28.167.004
ARA TOPLAM		255.028.999	262.502.093
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	17	5.364.101	4.098.600
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		260.393.100	266.600.693
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	11	2.692.608	256.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	2.692.608	256.548
Diğer Alacaklar	12	19.593	33.483
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	19.593	33.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	368.033.158	271.002.158
Maddi Duran Varlıklar	19	2.636.083	2.635.952
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	14.971	11.532
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		373.396.413	273.939.673
TOPLAM VARLIKLAR		633.789.513	540.540.366
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	43.678	26.409
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	78.117.956	84.429.697
Ticari Borçlar	11	684.399	13.671.958
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	0	3.187.647
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	11	684.399	10.484.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	167.363	93.032
Diğer Borçlar	12	123.544	665.658
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	123.544	665.658
Ertelenmiş Gelirler	23	454.791	233.694
ARA TOPLAM		79.591.731	99.120.448
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	5.700.914	2.176.000
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		85.292.645	101.296.448
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	72.207.338	101.891.114
Ticari Borçlar	12	0	0
Diğer Borçlar	12	1.710.536	10.148.108
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12		8.886.621
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	1.710.536	1.261.487
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	19.364	15.518
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	19.364	15.518
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		73.937.238	112.054.740
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		159.229.883	213.351.188
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		474.559.630	327.189.178

Ödenmiş Sermaye	29	249.306.814	100.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	29	175.816	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	29	2.282.302	2.312.095
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	2.282.302	2.312.095
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	2.449.430	2.449.430
Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29	-167.128	-137.335
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	2.740.567	569.436
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	29	222.047.472	190.287.784
Net Dönem Karı veya Zararı	29	-1.993.341	33.930.819
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		474.559.630	327.189.178
TOPLAM KAYNAKLAR		633.789.513	540.540.366

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	30	81.667.330	17.092.831	6.743.548	5.515.302
Satışların Maliyeti	30	-77.127.545	-10.396.514	-6.266.927	-2.918.686
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		4.539.785	6.696.317	476.621	2.596.616
BRÜT KAR (ZARAR)		4.539.785	6.696.317	476.621	2.596.616
Genel Yönetim Giderleri	31	-5.314.830	-1.859.314	-1.466.347	-651.106
Pazarlama Giderleri	31	-5.311.943	-1.689.205	-3.118.617	-288.475
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	1.229.225	125.151	352.950	5.587
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	33	-5.842	-25.312	0	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-4.863.605	3.247.637	-3.755.393	1.662.622
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	21.848.067	12.426.681	491.862	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		16.984.462	15.674.318	-3.263.531	1.662.622
Finansman Gelirleri	35	3.261.495	1.009.986	2.182.472	223.213
Finansman Giderleri	35	-22.239.298	-1.111.399	-7.423.297	-22.094
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-1.993.341	15.572.905	-8.504.356	1.863.741
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	24	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.993.341	15.572.905	-8.504.356	1.863.741
DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.993.341	15.572.905	-8.504.356	1.863.741
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-1.993.341	15.572.905	-8.504.356	1.863.741
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.993.341	15.572.905	-8.504.356	1.863.741
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	21-29	-29.793	-46.075	-2.311	-55.106
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21-29	-29.793	-46.075	-2.311	-55.106
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-29.793	-46.075	-2.311	-55.106
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.023.134	15.526.830	-8.506.667	1.808.635
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-2.023.134	15.526.830	-8.506.667	1.808.635

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-84.809.389	-36.377.075
Dönem Karı (Zararı)			-1.993.341	15.572.905
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			-1.993.341	15.572.905
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-21.846.514	-12.414.173
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19,32		27.500	71.196
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-21.848.067	-12.426.681
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18		-21.848.067	-12.426.681
Satış Amaçlı Duran Varlıklar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-25.947	-58.688
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21,29		-25.947	-58.688
Satış Amaçlı veya Ortaklara Dağıtılmak Üzere Elde Tutulan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	17		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-60.969.534	-39.535.807
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-3.672.077	31.264
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,11		0	-26.311
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11		-3.672.077	57.575
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			103.215	148.961
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,12		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	12		103.215	148.961
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	14		9.427.162	-25.338.854
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15		-48.680.932	-1.926.191
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-12.987.559	-3.630.667
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6		-3.187.647	2.023.240
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11		-9.799.912	-5.653.907
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21		74.331	93.187
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-5.454.771	-147.763
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	6		-8.886.621	179.887
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	12		3.431.850	-327.650
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	23		221.097	-8.765.744
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-84.809.389	-36.377.075
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			9.885.934	-10.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-31.066	-10.000
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19		-20.696	0
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	20		-10.370	-10.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18		9.917.000	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			113.415.336	36.648.781
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	29		149.306.814	
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			0	127.402
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9			127.402
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	9		0	36.521.379
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9		-35.978.249	
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri	9		86.771	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			38.491.881	261.706
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			38.491.881	261.706
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7		129.580	763.327
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7		38.621.461	1.025.033

Önceki Dönem 01.01.2017 – 30.09.2017	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Dönem Baş Baklıyolar	29		100.000.000	127.402	89.044	-88.700	2.181.134			569.437	166.762.346	23.525.439				292.911.297	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler																	
	Diğer Düzeltmeler																	
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar																	
	Transferler	29										23.525.439	-23.525.439					
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)																	
	Dönem Karı (Zararı)	29											15.572.905				15.572.905	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	29					-46.075										-46.075	
	Sermaye Artırımı																	
	Sermaye Azaltımı																	
	Sermaye Avansı																	
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																	
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları																	
	Kar Payları																	
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																	
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	29			127.402												127.402	
	Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																	
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																	
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																	
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																	
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																	
	Nakit Akışı Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																		
Dönem Sonu Baklıyolar	29		100.000.000		89.044	-134.775	2.181.134			569.437	190.287.785	15.572.905	308.565.529		0	308.565.529		
Özkaynaklar Değişim Tablosu	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
	Dönem Baş Baklıyolar	29		100.000.000		89.044	-137.335	2.449.430			569.437	190.287.785	33.930.819	327.189.179			327.189.179	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																	
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler																	
	Diğer Düzeltmeler																	
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar																	
	Transferler	29									2.171.131	31.759.688	-33.930.819					
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)																	
	Dönem Karı (Zararı)	29												1.993.341			1.993.341	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						-29.793										-29.793	
	Sermaye Artırımı	29		149.306.814													149.306.814	
	Sermaye Azaltımı																	
	Sermaye Avansı																	
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																	
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																	

Carı Dönem 01.01.2018 – 30.09.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	29			86.772									86.772	
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakıyeleri	29	249.306.814	175.816	-167.128	2.449.430		2.740.568	222.047.473	1.993.341	474.559.630	474.559.630			