

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI NOTLAR	7-49

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen gelirler	
Dipnot 2.6 ve 18'de açıklandığı üzere Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 340.664.136 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2.6 ve 18 No'lu dipnotlardadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için

varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen hasılat, tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 18'de açıklanan tutarlarla detaylı kontrolü yapılmıştır. -Değerleme raporlarında yer alan kiralamaya ilişkin emsal karşılaştırmaları tarafımızca incelenmiş; yıl boyunca yapılan kiralamaların emsallere uygun olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Kira gelirlerine ilişkin hasılat kayıtlarının 2.6 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.
Stoklar	
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında, Stoklar hesabında 157.667.228 TL tutarında, inşaatı tamamlanan gayrimenkuller yer almaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2.6' da, stok tutarları, dönem boyunca oluşan stok hareketleri ile ilgili açıklamalar ise Dipnot 14'de yer almaktadır. Stokların Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması nedeniyle, inşaatı tamamlanan gayrimenkul stoklarının değerlendirilmesi, değer düşüklüğü kontrolü, dönem boyunca hesapta meydana gelen stok hareketleri, Şirket tarafından stok satışlarından cari dönemde elde edilen hasılat denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; -Stok değerlemesinin 2.6 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır. - Stokların maliyet değerleri ile net gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrolleri yapılmış, değer düşüklüğüne uğrayan stoklara gerekli karşılıklar ayrılmıştır. - Cari dönemde, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetler, gider tahakkukları vb maliyetlerin ilgili muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır. - Cari dönemde, stoklar hesabındaki hareketlerin incelenmesi, stoklar hesabından; yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına veya satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar hesabına aktarılan gayrimenkullerin tespiti ve maliyet bedellerinin kontrolleri yapılmıştır. - Cari dönemde, satışı gerçekleştirilen stokların ilgili satış belgelerinden kontrolü, kayıtlara yansıtılan hasılatın ve ilgili maliyetlerin detaylı kontrolleri yapılmıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 18 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi H. Kürşat Şahin'dir.

İstanbul, 18 Şubat 2019

**IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ
DENETİM A.Ş.
An independent member of BKR International**

**H. Kürşat Şahin
Sorumlu Denetçi**

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31.12.2018 VE 31.12.2017 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.12.2018	31.12.2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	7.210.290	766.325
Ticari Alacaklar	11	2.500.114	858.347
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	2.500.114	858.347
Diğer Alacaklar	12	3.098.872	2.079.433
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	3.098.872	2.079.433
Stoklar	14	157.667.228	223.205.231
Peşin Ödenmiş Giderler	15	8.092.599	7.323.506
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6,15	1.347.342	2.701
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	6.745.257	7.320.804
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	168.458	102.247
Diğer Dönen Varlıklar	16	25.993.204	28.167.004
ARA TOPLAM		204.730.765	262.502.093
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	5.294.066	4.098.600
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		210.024.830	266.600.693
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	11	1.295.728	256.548
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	1.295.728	256.548
Diğer Alacaklar	12	20.331	33.483
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	20.331	33.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	340.664.136	271.002.158
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	340.664.136	271.002.158
Maddi Duran Varlıklar	19	2.843.257	2.635.952
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	99.393	78.085
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.743.864	2.557.867
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	24.358	11.532
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		344.847.810	273.939.674
TOPLAM VARLIKLAR		554.872.641	540.540.366

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31.12.2018 VE 31.12.2017 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
KAYNAKLAR		31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	98.201	26.409
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	71.642.104	84.429.697
Ticari Borçlar	11	1.458.432	13.671.958
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	0	3.187.647
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	1.458.432	10.484.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	122.114	93.032
Diğer Borçlar	12	1.325.528	665.658
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	657.256	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	668.272	665.658
Ertelenmiş Gelirler	23	402.489	233.694
ARA TOPLAM		75.048.870	99.120.448
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	5.607.737	2.176.000
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		80.656.607	101.296.448
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	55.761.369	101.891.114
Diğer Borçlar	12	1.712.856	10.148.108
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	-	8.886.621
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	1.712.856	1.261.487
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	17.881	15.518
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		57.492.106	112.054.740
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	250.000.000	100.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	270.354	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.454.166	2.312.095
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.635.427	2.449.430
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-181.261	-137.335
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	2.740.568	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	222.047.472	190.287.784
Net Dönem Karı/Zararı	29	-60.788.632	33.930.819
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		416.723.928	327.189.179
TOPLAM KAYNAKLAR		554.872.641	540.540.366

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 VE 31.12.2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN)
KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Hasılat	30	86.774.259	23.602.709
Satışların Maliyeti (-)	30	-80.478.553	-14.894.655
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		6.295.706	8.708.054
BRÜT KAR/ZARAR		6.295.706	8.708.054
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-7.460.641	-2.907.691
Pazarlama Giderleri (-)	31	-3.363.635	-2.609.393
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	2.633.524	137.531
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-15.101.713	-146.600
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-16.996.759	3.181.901
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	1.844.781	30.681.562
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	34	-21.960.422	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		-37.112.400	33.863.463
Finansman Gelirleri	35	5.977.006	1.544.557
Finansman Giderleri (-)	35	-29.653.237	-1.477.201
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-60.788.632	33.930.819
DÖNEM KARI/ZARARI		-60.788.632	33.930.819
Pay Başına Kazanç	36	(0,243)	0,339
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	(0,243)	0,339
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	(0,243)	0,339
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	(0,243)	0,339

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 VE 31.12.2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	Dipnot Referansları	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
DÖNEM KARI/ZARARI		-60.788.632	33.930.819
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		142.071	219.661
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	19-29	185.997	268.296
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	21-29	-43.925	-48.635
DİĞER KAPSAMLI GELİR		142.071	219.661
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-60.646.560	34.150.480

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2018 VE 31.12.2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN)
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Cari Dönem	Önceki Dönem
NAKİT AKIM TABLOSU	Referansları	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-80.552.213	-37.035.892
Dönem Karı/Zararı		-60.788.632	33.930.819
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		32.576.878	-30.658.499
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	18,19,32	39.953	87.364
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	14	12.633.846	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	18	19.944.641	-30.681.562
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21,29	-41.562	-64.300
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-52.340.460	-40.308.212
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,11	-	17.420
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	-2.680.947	-504.728
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	12	860.114	-1.593.201
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	14	-32.195.776	-34.230.372
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	-769.093	-236.134
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	-1.195.466	-4.098.600
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6,11	-3.187.647	-1.970.484
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	-9.025.878	791.797
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	29.082	29.780
İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	6,12	-8.229.366	8.886.621
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	12	453.984	59.355
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	23	168.795	-9.635.667
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	3.431.737	2.176.000
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-4.580.774	413.389
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19	-50.652	-12.211
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	20	-23.436	-10.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	12.535.000	435.600
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18	-17.041.686	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		91.335.765	35.988.755
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış	29	181.310	-
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	29	-	127.402
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Kredilerden Nakit Girişleri	9	-	35.861.354
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	-
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-58.845.545	-
Sermaye Artırımı	29	150.000.000	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		6.202.778	-633.747
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		6.202.778	-633.747
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	129.580	763.327
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	7	6.332.358	129.580

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31.12.2018 VE 31.12.2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler										
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Birikmiş Karlar			
							Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
ÖNCEKİ DÖNEM										
01.01.2017 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	100.000.000	-127.402	89.044	2.181.134	-88.700	569.437	166.762.346	23.525.439	292.911.297
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	23.525.439	-23.525.439	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	33.930.819	33.930.819
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	268.296	-48.635	-	-	-	219.661
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	29	-	127.402	-	-	-	-	-	-	127.402
31.12.2017 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	100.000.000	-	89.044	2.449.430	-137.335	569.437	190.287.785	33.930.819	327.189.179
CARİ DÖNEM										
01.01.2018 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	100.000.000	-	89.044	2.449.430	-137.335	569.437	190.287.785	33.930.819	327.189.179
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	33.930.819	-33.930.819	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	-60.788.632	-60.788.632
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	185.997	-43.925	-	-	-	142.071
Sermaye Artırımı	29	150.000.000	-	-	-	-	-	-	-	150.000.000
31.12.2018 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	250.000.000	-	270.354	2.635.427	-181.261	569.437	224.218.604	-60.788.632	416.723.928

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 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:

31.12.2018 itibariyle Şirket’ in %25,03 oranında hissesi Özderici Holding A.Ş.’ e aittir. Özderici Holding A.Ş. Şirket yönetiminde kontrol gücüne sahiptir. Özderici Holding A.Ş.’ nin kontrol gücüne sahip ortakları ise Ali Uğur Özderici ile Ahmet Özderici olup, söz konusu ortaklar Şirketin de, hissedarlarıdır. 31.12.2018 itibariyle Ali Uğur Özderici % 12,96 ve Ahmet Özderici %12,96 oranında Şirketin hissedarlarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,09, dolaşımdaki hisse oranı %29,05 hisseler olup, Borsa İstanbul (BIST)’ da işlem görmektedir.

d) İşlem gördüğü borsalar:

Şirket, Borsa İstanbul (IMKB)’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.

Şirket halen Nuvo Dragos projesini yürütmekte olup, Proje ile ilgili detaylı bilgiler aşağıdadır:

Şirketin projesi brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra, 31.12.2018 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre, portföyünde 5 Bloкта 654 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 658 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2017 yıl sonunda, projenin inşaatı %100 tamamlanmıştır. 31.12.2018 tarihi itibari ile projede yer alan blokların tamamının yapı kullanım izin belgeleri alınmış ve cins tahsis

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

işlemleri tamamlanarak Kat Mülkiyetine geçilmiştir. Konutların satışları devam etmektedir. Bunun dışında, Şirketin Yapı Kredi Plaza da ofis katı bulunmaktadır.

g) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
Ali Uğur Özderici	32.403.192	32.403.192	12,96	21.764.794	21.764.794	21,76
Ahmet Özderici	32.403.061	32.403.061	12,96	17.076.376	17.076.376	17,08
Özderici Holding A.Ş.	62.562.785	62.562.785	25,03	25.025.114	25.025.114	25,03
Diğer (*)	122.630.962	122.630.962	49,05	36.133.716	36.133.716	36,13
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	100.000.000	100.000.000	100,00

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dır.

(*):Şirket paylarının halka açık kısmının, %49,05 diğer pay sahipleridir. (31.12.2017- Şirket paylarının halka açık kısmı, %36,13 olup, diğer pay sahipleridir.)

28.01.2019 tarihinde, Özderici Holding A.Ş. tarafından, sahibi olduğu borsada işlem görmeyen hisse senetlerinden, 31.250.000 adetinin Ali Uğur Özderici'ye ve 31.250.000 adetinin Ahmet Özderici'ye satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Böylece bilanço sonrası dönemde, söz konusu ortakların her biri %25,46 oranında sermayede pay sahibi olmuştur. (Yeni sermaye yapısı Dipnot 40'dadır.)

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. (31.12.2017- 100.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

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

Sermaye Artışı:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 14.03.2018 tarih 160 nolu kararı ile Şirketin sermayesinin 100.000.000 TL'den 160.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım tutarı olan 60.000.000 TL'nin ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullandırılarak nakit karşılığı satışından karşılanmıştır. Sermaye artışı 23.07.2018 tarih 9626 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 23.07.2018 tarih 173 nolu kararı ile Şirketin 160.000.000 TL olan sermayesinin 250.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Artış tutarı olan, 90.000.000 TL'nin (sermayeyi temsil eden payların %56,25'i) mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullandırılarak nakit karşılığı satışından karşılanmasına karar verilmiş olup, söz konusu artış Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.09.2018 tarihli yazısı ile onaylanmıştır. Sermaye artışı 30.10.2018 tarih 9691 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2018 itibarıyla 250.000.000 TL (31.12.2017: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2017: 250.000.000 adet pay).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

31.12.2018 itibariyle ortalama çalışan sayısı 9 kişi (31.12.2017- 9 kişi)'dir.

h) İşletmenin bağlı ortaklıkları ile İştirakleri ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin ticaret unvanları: 31.12.2018 itibariyle yoktur. (31.12.2017- Yoktur.).

Bilanço sonrası dönemde bağlı ortaklık “Özderici Varlık Kiralama A.Ş.” kurulmuş olup, buna ilişkin bilgiler dipnot 40'dadır.

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 göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Şirketin ilişikteki finansal tabloları 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 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31.12.2018 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı 39 nolu dipnotta yer veriler bilgileri: 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

2.2. Muhasebe Politikalarındaki değişiklikler

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

TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardına ilk geçiş

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren yürürlüğe giren, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından 19 Ocak 2017 tarihli ve 29953 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin “TFRS 9 Finansal Araçlar” standardını, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren ilk kez uygulamaya başlamıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında, finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir.

Bu kapsamda yapılan sınıflandırmalara ilişkin değişikliklerin, Şirketin Finansal varlıklar ve Finansal yükümlülüklerin ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır. Ayrıca, standarttaki söz konusu değişikliklerin, Şirketin finansal durum tablosunda; finansal varlık ve finansal yükümlülük kategorileri arasında, sınıflamaya ilişkin bir etkisi olmamıştır.

Finansal varlıklar	TMS 39’a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9’ göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Diğer alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yükümlülükler	TMS 39’a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9’ göre yeni sınıflandırma
Kısa ve Uzun Vadeli Krediler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Diğer borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzenlenmesi

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 31.12.2018 bilançosu, 31.12.2017 bilançosu ile, 01.01.2018-31.12.2018 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2017-31.12.2017 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

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.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 iştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya is ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya is ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve is ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikte KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve is ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmede;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8’e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017’de, “IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi”ni yayınlamıştır.

- *UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* - UFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. UFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

- *UMS 12 Gelir Vergileri* - Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gerekçeleri’nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018’de UFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayınlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktır. Değişiklikler aşağıdaki gibidir: - İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi; - Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması; - İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi; - İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve - İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

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

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

UMSK Şubat 2018'de muhasebe uygulamalarını uyumlu hale getirmek ve karar verme sürecinde konuya ilişkin daha fazla bilgi sağlamak için UMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

Ekim 2017'de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlarda küçük değişiklikler yayınlamıştır. UFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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 muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “ticari alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

Nakit ve Nakit Benzeri değerler:

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirketin 31.12.2018 ve 31.12.2017 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 yada net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. 31.12.2018 itibarıyla, değer düşüklüğüne uğrayan stoklara değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (Dipnot 14-33).

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi:

Şirketin 31.12.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla kiraya verilen ve kiraya verilmek üzere elde tutulan gayrimenkulleri; Yapı Kredi Plaza’da yer alan ofis katı ve Nuvo Dragos Projesinde yer alan konutlar ve 4 adet bağımsız bölüm (mağaza) finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 31.12.2018 ve 31.12.2017 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

sonra; gelir tablosunda, satışların maliyeti hesabına, satış hasılatı ise satış gelirleri hesabına dahil edilmektedir. (Dipnot 18).

Maddi Varlıklar:

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

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Şirketin 31.12.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.12.2018 ve 31.12.2017 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 yada zarar gelir tablosuna intikal ettirilmektedir. Vergi Usul Kanunda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır. (Dipnot 20). Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

	%
Haklar	20

Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2018 ve 31.12.2017 itibariyle, Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Bu varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket tarafından, belirli aralıklarla SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılmak suretiyle tespit edilmektedir. Şirketin 31.12.2018 itibariyle, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan konutları değer düşüklüğüne uğramıştır. (31.12.2017-Değer düşüklüğüne uğramış varlığı bulunmamaktadır). (Dipnot 18,19,20 ve 34).

Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar:

Varlıklar, kayıtlı değerlerinin kullanılmak suretiyle değil satış işlemi sonucu geri kazanılmasının amaçlandığı durumlarda satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu varlıklar; bir işletme birimi, satış grupları veya ayrı bir maddi varlık olabilir. Satılmak üzere elde tutulan duran varlıkların satışının raporlama dönemini takip eden on iki ay içerisinde gerçekleşmesi beklenir. 31.12.2018 ve 31.12.2017 itibariyle proje kapsamında, konut satış işleminin bilanço sonrası döneme sarkması sebebiyle; söz konusu gayrimenkuller “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar” hesabına, bunlara ilişkin alınan avanslar ise “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler” olarak sınıflandırılmıştır. Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değer veya gerçeğe uygun değer düşük olanı ile ölçülmüş olup, gerçeğe uygun değer kayıtlı değer altına düşen gayrimenkuller için ise değer düşüklüğü karşılığı ayrılıp, ilgili dönemde gider olarak kaydedilmiştir. (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 yılda borçlanma maliyetlerinin tamamı doğrudan gider yazılmıştır. 2017 yılında, Şirketin proje finansmanında kullandığı borçlanma maliyetleri stoklar hesabına aktifleştirilmiş, bunun dışında kalan finansman maliyetleri ise, gelir tablosuna kaydedilmiştir. (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 değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket’in bu madde kapsamında türev aracı bulunmamaktadır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve borç senetleri:

Ticari borçlar ile borç senetleri “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Şirketin 31.12.2018 ve 31.12.2017 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 31.12.2018 ve 31.12.2017 itibariyle, Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır. (Dipnot 9).

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 01.01.-31.12.2018 ve 01.01.-31.12.2017 dönemlerinde 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.

01.01.-31.12.2018 ve 01.01.-31.12.2017 dönemlerinde 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 yada bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması, yada Şirketin iştiraki, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yöneticisi olması ilişkili taraf olarak adlandırılmaktadır. (Dipnot 6).

Kıdem tazminatı karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi:

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

Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

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

Hisse Başına Kazanç:

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Nakit Akım Tablosu:

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

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

Şirketin 31.12.2018 ve 31.12.2017 itibariyle bu madde kapsamında ayrılmış olan karşılığı bulunmamaktadır. (Dipnot 25).

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:

Genel olarak Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenen vergi karşılıklarının tamamıdır. Ertelenen vergi, bilanço yükümlülüğü metodu dikkate alınarak, aktif ve pasiflerin finansal raporlamada yansıtılan değerleri ile yasal vergi hesabındaki bazları arasındaki geçici farklardan oluşan vergi etkileri dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir tüm geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi varlıkları, indirilebilir geçici farkların ve kullanılmamış vergi zararlarının ileride indirilebilmesi için yeterli karların oluşması mümkün görünüyorsa, tüm geçici farklar ve kullanılmamış vergi zararları üzerinden ayrılır. Her bilanço döneminde 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 oranları, bilanço tarihi itibariyle uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO’ların kurum kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kararına göre sıfır olarak uygulanmaktadır. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketlerinin kazançları üzerinden Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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

Şirketin 31.12.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31.12.2018 ve 31.12.2017 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 Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2017-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2017-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).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Hasılat	86.774.259	23.602.709
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	80.338.841	17.986.930
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi Konut ve Yapı Kredi Plaza Ofis)	6.435.418	5.615.779
Satışların Maliyeti (-)	(80.478.553)	(14.894.655)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	6.295.706	8.708.054
BRÜT KAR/ZARAR	6.295.706	8.708.054
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.460.641)	(2.907.691)
Pazarlama Giderleri (-)	(3.363.635)	(2.609.393)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.633.524	137.531
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(15.101.713)	(146.600)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(16.996.759)	3.181.901
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.844.781	30.681.562
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(21.960.422)	-
Finansman Gelirleri	5.977.006	1.544.557
Finansman Giderleri (-)	(29.653.237)	(1.477.201)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	(60.788.632)	33.930.819
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-
DÖNEM KARI/ZARARI	(60.788.632)	33.930.819

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2018	31.12.2017
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	1.347.342	2.701
TOPLAM	1.347.342	2.701

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2018	31.12.2017
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	-	3.187.647
TOPLAM	-	3.187.647

(Şirket ile Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında yapılan İnşaat Sözleşmesine istinaden, Şirket' e kesilen hakedişler üzerinden %3 oranında yapılan teminat kesintisi 31.12.2017 itibariyle 3.187.647 TL'dir). (Dipnot 12-14).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2018	31.12.2017
Ortak	657.256	-
TOPLAM	657.256	-

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2018	31.12.2017
Ortak	-	8.886.621
TOPLAM	-	8.886.621

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18.10.2018 tarih 179 nolu kararı ve 30.10.2018 tarih 181 nolu kararları ile, ortaklar adına kayıtlı 54 adet bağımsız bölümün 54.432.000 TL bedel ile satın alınmasına karar verilmiştir. Satın alınan söz konusu bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri, Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 08.10.2018 tarih 2018-OZ-00296 nolu rapor ile 60.480.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu tutar üzerinden, %10 oranında iskonto yapılmak suretiyle, 54 adet bağımsız bölüm, 54.432.000 TL bedelle satın alınmıştır. (Dipnot 14-18).

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

Kira Gelirleri	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Özderici Holding A.Ş.	58.923	71.901
TOPLAM	58.923	71.901

Kiraya verilen kısmın 40 metrekarelik kısmı, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 01.07.2018' den itibaren 2.800 TL+KDV olmak üzere, yıllık 33.600 TL+KDV' dir. (2017 - Aylık kira tutarı 1.650 ABD\$+KDV olmak üzere, yıllık 19.800 ABD\$+KDV' dir.)

Hakediş Giderleri	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	2.571.189	7.758.283
TOPLAM	2.571.189	7.758.283

Adat Faiz Gelirleri	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	1.374.075	-
TOPLAM	1.374.075	-

Sağlanan Finansman	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Ortak	-	8.886.621
TOPLAM	-	8.886.621

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Satışlar		
Ortaklar (*)	57.828.069	-
TOPLAM	57.828.069	-

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Satışların Maliyeti		
Ortaklar (*)	57.828.069	-
TOPLAM	57.828.069	-

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

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

Teminat Senetleri

Yoktur. (2017- Özderici İnşaat A.Ş. alınan teminat senedi 500.000 TL'dir.)

Alınan Kefaletler

Şirketin kullandığı kredilere, 31.12.2018 itibariyle, Özderici Holding A.Ş.'nin 123.947.155 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2017- Özderici Holding A.Ş. kefalet tutarı 173.431.208 TL'dir.)

Verilen teminatlar

Yoktur. (31.12.2017-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:

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	609.725	504.537
TOPLAM	609.725	504.537

7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2018	31.12.2017
Kasa	67.098	5.251
Bankalar	7.143.192	761.074
Vadesiz Mevduat	28.956	124.330
Vadeli Mevduat (*)	6.901.131	636.745
Vadesiz Blokeli	213.105	-
TOPLAM	7.210.290	766.325

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

(*): 31.12.2018 itibariyle Vadeli Mevduatların 420.000 TL’lik kısmı ile 213.105 TL vadesiz mevduat blokelidir. (31.12.2017 – Vadeli mevduat 636.745 TL blokelidir).

Vadeli Mevduatlar:

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

Para cinsi	31.12.2017		Açılış Tarihi	Vade	Faiz Oranı %	31.12.2017	
	TL Mevduat					İtibariyle Faiz tutarı	31.12.2017 Toplam Mevduat+Faiz
TL	25.000	19.12.2017	22.01.2018	12,75		89	25.089
TL	82.000	27.11.2017	11.01.2018	12,75		828	82.828
TL	103.000	04.12.2017	05.01.2018	13,00		842	103.842
TL	60.000	12.12.2017	15.01.2018	13,50		358	60.358
TL	150.000	26.12.2017	29.01.2018	12,50		218	150.218
TL	212.823	29.11.2017	03.01.2018	10,00		1.586	214.409
Genel Toplam	632.823					3.921	636.745

Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri		01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı		7.210.290	766.325
Blokeli Mevduat ve Faiz tahakkukları (-)		(877.932)	(636.745)
TOPLAM		6.332.358	129.580

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:

Yoktur. (31.12.2017– Yoktur)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar:

Yoktur. (31.12.2017– Yoktur)

9. FİNANSAL BORÇLAR:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2018	31.12.2017
Kredi kartları	98.201	26.409
TOPLAM	98.201	26.409

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	71.642.104	84.429.697
TOPLAM	71.642.104	84.429.697

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Krediler	55.761.369	101.891.114
TOPLAM	55.761.369	101.891.114

Kredileri ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kredilerin faiz ödemeleri ise 6 ayda bir yapılmakta olup, faiz oranları %10,8 ile %26 arasındadır. Anapara geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

Geri Ödeme Tarihi	Toplam Krediler (İskonto edilmiş değer)
2019	71.642.104
Kısa vadeli kısım	71.642.104
2020	35.614.341
2021	16.580.071
2022	3.566.957
Uzun Vadeli kısım	55.761.369
GENEL TOPLAM	127.403.473

Kredilerin Teminatı: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 163.105.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2017- İpotek tutarı 181.469.928 TL'dir.) Ayrıca, Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 123.947.155 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2017- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 173.431.208 TL'dir.)

10. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2017- Yoktur).

11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	2.500.114	858.347
TOPLAM	2.500.114	858.347

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2018	31.12.2017
Ticari Alacaklar - Kira Alacakları	250.793	166.628
Alacak Senetleri, Net	2.248.821	685.719
Kredi Kartları	500	6.000
Şüpheli Ticari Alacaklar	376.301	163.266
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(376.301)	(163.266)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

TOPLAM	2.500.114	858.347
---------------	------------------	----------------

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı	31.12.2018	31.12.2017
Açılış bakiyesi	(163.266)	(67.383)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	(341.276)	(117.333)
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 33)	128.241	21.450
Kapanış Bakiyesi	(376.301)	(163.266)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar- Alacak Senetleri, Net	1.295.728	256.548
TOPLAM	1.295.728	256.548

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	-	3.187.647
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	1.458.432	10.484.311
TOPLAM	1.458.432	13.671.958

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2018	31.12.2017
Satıcılar, Net	645.502	6.915.659
Borç Senetleri, Net	186.243	568.652
Ticari Faaliyetle ilgili Gider Tahakkukları (*)	626.687	3.000.000
TOPLAM	1.458.432	10.484.311

(*): 31.12.2018 tarihi itibari ile projenin masrafları için ayrılan karşılık tutarı 626.687 TL'dir. (31.12.2017- Projenin kat mülkiyetine geçişi ile ilgili ödenecek olan vergi, harçlar ile diğer masraflar için karşılık tutarı 3.000.000 TL'dir.)

12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	3.098.872	2.079.433
TOPLAM	3.098.872	2.079.433

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2018	31.12.2017
Vergi Dairesinden Alacaklar	3.098.872	2.079.433
TOPLAM	3.098.872	2.079.433

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar- Verilen Depozito ve Teminatlar	20.331	33.483
TOPLAM	20.331	33.483

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	657.256	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	668.272	665.658
TOPLAM	1.325.528	665.658

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2018	31.12.2017
Ödenecek Muhtasar Borçları	91.368	59.894
Ödenecek Tevkifatlı KDV	491.297	308.755
Ödenecek Hakediş ve Serbest Meslek Mk. Stopajı	8.013	297.009
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksite bağlanmış vergi borçları (Dipnot 33)	77.594	-
TOPLAM	668.272	665.658

Diğer Uzun Vadeli Borçlar	31.12.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	-	8.886.621
İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	1.712.856	1.261.487
TOPLAM	1.712.856	10.148.108

İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2018	31.12.2017
Kiracılardan alınan kira depozitoları	1.651.059	1.237.678
Alınan Diğer Depozito ve Teminatlar	23.809	23.809
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksite bağlanmış vergi borçları (Dipnot 33)	37.988	-
TOPLAM	1.712.856	1.261.487

13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2017– Yoktur).

14. STOKLAR

	31.12.2018	31.12.2017
Nuvo Dragos Projesi		
İnşaatı tamamlanan konutlar	170.301.074	223.205.231
Değer düşüklüğü karşılığı	(12.633.846)	-
Toplam	157.667.228	223.205.231

İnşaatı tamamlanan konutların dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	<u>31.12.2016</u>	<u>Girışler</u>	<u>Transfer (-) (*)</u>	<u>Satışlar (-)</u>	<u>31.12.2017</u>
İnşaatı tamamlanan konutlar	2.217.415	275.857.848	(40.410.977)	(14.459.055)	223.205.231
TOPLAM	2.217.415	275.857.848	(40.410.977)	(14.459.055)	223.205.231

(*): Cari dönemde stoklar hesabından, 85.099.933 TL tutarında gayrimenkul; Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına ve 1.287.466 TL tutarında gayrimenkul; Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır. (2017-36.312.377 TL tutarında gayrimenkul; Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına ve 4.098.600 TL tutarında gayrimenkul; Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır).

Ayrıca cari yılda hesaba girişler toplamı 43.677.725 TL'dir. Değer düşüklüğüne uğrayan konutlara ise, 12.633.846 TL karşılık ayrılmıştır. (Dipnot 33).

İpotek: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 163.105.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2017- İpotek tutarı 181.469.928 TL' dir.)

Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra, 31.12.2018 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre, portföyünde 5 Bloкта 654 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 658 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2017 yıl sonunda, projenin inşaatı %100 tamamlanmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile projede yer alan blokların tamamının yapı kullanım izin belgeleri alınmış ve cins tahsis işlemleri tamamlanarak Kat Mülkiyetine geçilmiştir.

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarih 020 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; Şirketin aktifinde kalan 658 adet bağımsız bölümün, gerçeğe uygun değeri, 500.755.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

Stoklar hesabında yer alan 'İnşaatı tamamlanan konutlar' ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan 'Kiralık mağazalar ve konutlar' toplam 147.577.542 TL bedelle sigortalanmıştır. Ayrıca, Nuvo Dragos Site yönetimi tarafından, binalar üzerinde 56.299.400 TL yangın ve deprem ile 12.604.645 TL makine, tesisat ve elektronik cihaz, sigorta teminatı bulunmaktadır. (31.12.2017-58.829.152 TL).

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Not 6)	1.347.342	2.701
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6.745.257	7.320.804
TOPLAM	8.092.599	7.323.506

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
---	-------------------	-------------------

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Verilen Sipariş Avansları	7.218.517	7.655.589
Şüpheli Avans Karşılığı (*)	(670.954)	(417.957)
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	197.694	83.172
TOPLAM	6.745.257	7.320.804

(*) Şüpheli Avans Karşılığı	31.12.2018	31.12.2017
Açılış bakiyesi	(417.957)	(388.690)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	(252.997)	(29.267)
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	-	-
TOPLAM	(670.954)	(417.957)

16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2018	31.12.2017
Devreden KDV	25.971.704	28.161.435
İş Avansları	21.500	5.569
TOPLAM	25.993.204	28.167.004

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

	31.12.2018	31.12.2017
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklar- İnşaatı tamamlanan konutlar	5.465.066	4.098.600
Değer Düşüklüğü karşılığı	(171.000)	-
Toplam	5.294.066	4.098.600

	31.12.2018	31.12.2017
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	5.607.737	2.176.000
Toplam	5.607.737	2.176.000

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31.12.2018	31.12.2017
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.591.136	5.212.133
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	5.314.000	3.816.025
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	329.759.000	261.974.000
Toplam	340.664.136	271.002.158

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	<u>31.12.2016</u>	<u>Stok hesabından</u> <u>Transfer</u>	<u>Gerçeğe Uygun</u> <u>Değer Farkı</u>	<u>Çıkışlar (-)</u>	<u>31.12.2017</u>
Yapı Kredi Plaza Ofis	4.665.429	-	546.704	-	5.212.133
Nuvo Dragos Mağazalar	3.587.590	-	228.435	-	3.816.025
Nuvo Dragos Konutlar	196.190.800	36.312.377	29.906.423	(435.600)	261.974.000
TOPLAM	204.443.819	36.312.377	30.681.562	(435.600)	271.002.158

Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar:

Nuvo Dragos projesinde yer alan, inşaatı tamamlanmış ve kiraya verilmek üzere elde tutulan 4 adet Mağaza ile kiraya verilen 430 adet konut yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

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

Mağaza ve konutların toplam gerçeğe uygun değeri, Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarih 020 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiştir. (31.12.2017- Mağaza ve konutların toplam gerçeğe uygun değeri, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2017 tarih 2017-OZ-00646 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiştir.)

Değerleme raporuna göre; 31.12.2018 itibarıyla 4 adet mağazanın gerçeğe uygun değeri 5.314.000 TL, konutların gerçeğe uygun değeri ise, 329.759.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2017- 4 adet mağazanın gerçeğe uygun değeri 3.816.025 TL, konutların gerçeğe uygun değeri 261.974.000 TL olarak tespit edilmiştir.)

Cari yılda maliyet değeri 85.099.933 TL tutarında olan konutlar; kiraya verilmesi sebebiyle stoklar hesabından Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır. (31.12.2017- Stoklar hesabından devir 36.312.377 TL). Ayrıca cari yılda konutlara 17.009.490 TL tutarında giriş olmuştur.

Cari dönemde mağazalar hesabında 1.465.778 TL gerçeğe uygun değer artışı, konutlar hesabında ise 21.789.422 TL gerçeğe uygun değer azalışı bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer artış yatırım faaliyetlerden gelirler hesabına; gerçeğe uygun değer azalışı ise, yatırım faaliyetlerden giderler hesabına kaydedilmiştir. (31.12.2017- Gerçeğe uygun değer artışı Mağazalar 228.435 TL ve konutlar 29.906.423 TL olmak üzere toplam 30.134.858 TL) . (Dipnot 34).

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 147.577.542 TL bedelle sigortalıdır. Ayrıca, Nuvo Dragos Site yönetimi tarafından, binalar üzerinde 56.299.400 TL yangın ve deprem ile 12.604.645 TL makine, tesisat ve elektronik cihaz, sigorta teminatı bulunmaktadır. (31.12.2017-58.829.152 TL).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 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 326,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmekte, 160 metrekarelik kısmı ise Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.

31.12.2018 itibarıyla, katın toplamı olan 486,03 metrekare için gerçeğe uygun değeri ‘Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarih 2018-OZ-00490 nolu Değerleme Raporu ile 8.335.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2017 itibarıyla, katın toplamı olan 486,03 metrekare için gerçeğe uygun değeri ‘Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ tarafından hazırlanan 29.12.2017 tarih 2017-OZ-00649 nolu Değerleme Raporu ile 7.770.000 TL olarak tespit edilmiştir.)

Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım, 31.12.2018 itibarıyla gerçeğe uygun değeri 5.591.136 TL olarak gösterilmiş olup, önceki yıla göre gerçeğe uygun değer artışı 379.003 TL’dir. (31.12.2017- Gerçeğe uygun değeri 5.212.133 TL olup, gerçeğe uygun değer artışı 546.704 TL’dir.) (Dipnot 34).

Ofis katının 40 metrekarelik kısmı, Özderici Holding A.Ş.’ e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 01.07.2018 tarihinden itibaren aylık 2.800 TL+KDV olmak üzere, yıllık 33.600 TL+KDV’ dir. (2017 - Aylık kira tutarı 1.650 ABD\$+KDV olmak üzere, yıllık 19.800 ABD\$+KDV dir.)

Geri kalanı 286,03 metrekarelik kısmı ise; 15.08.2017 tarihinde, Selek Bilgisayar İletişim Ürün. İnş. San. Tic. Ltd. Şti kiraya verilmiş olup, 15.08.2018 tarihinden itibaren aylık kira tutarı 13.500 TL+KDV olmak üzere, yıllık 162.000 TL+KDV’ dir. (2017 yılı- aylık kira tutarı 12.000 TL+KDV olmak üzere, yıllık 144.000 TL+KDV)

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

19. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2017
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	846.386	795.735
Birikmiş Amortismanlar (-)	(746.993)	(717.650)
Net	99.393	78.085
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Binalar- Yapı Kredi Plaza Ofis	2.743.864	2.557.867
Net Defter Değeri	2.843.257	2.635.952

Maliyet	31.12.2017	Girışler	Yeniden Değerleme	Çıkışlar (-)	31.12.2018
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	2.557.867	-	185.997	-	2.743.864
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	594.230	-	-	-	594.230
Döşeme ve Demirbaşlar	169.013	50.652	-	-	219.665
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
Toplam	3.353.602	50.652	185.997	-	3.590.251
Birikmiş Amortismanlar					

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Maliyet	31.12.2016	Girışler	Yeniden Değerleme	Çıkışlar (-)	31.12.2017
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	2.289.571	-	268.296	-	2.557.867
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	594.230	-	-	-	594.230
Döşeme ve Demirbaşlar	156.802	12.211	-	-	169.013
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902		-	-	14.902
Toplam	3.073.095	12.211	268.296	-	3.353.602
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	521.387	60.201	-	-	581.588
Döşeme ve Demirbaşlar	101.826	19.334	-	-	121.160
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
Toplam	638.116	79.534	-	-	717.650
Net Defter Değeri	2.434.979				2.635.952

31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

(*): 31.12.2018 ve 31.12.2017 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısmı Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Bu yüzden maddi varlıklar arasında sınıflandırılmıştır. Söz konusu gayrimenkul, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir.

31.12.2018 itibariyle, katın toplamı olan 486,03 metrekare için gerçeğe uygun değer ‘Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarih 2018-OZ-00490 nolu Değerleme Raporu ile 8.335.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2017- ‘Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan Değerleme Raporu ile 7.770.000 TL olarak tespit edilmiştir)

31.12.2018 itibariyle, Şirketin kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı, gerçeğe uygun değer üzerinden 2.743.864 TL olarak gösterilmiş olup, gerçeğe uygun değer artışı 185.997 TL olup, söz konusu değer artış tutarı Özkaynaklar hesap grubu içinde Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları hesabına kaydedilmiştir. (31.12.2017- Gerçeğe uygun değeri 2.557.867 TL olup, gerçeğe uygun değer artışı 268.296 TL dir.) (Dipnot 29).

Sigorta: 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:

31.12.2017	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2018
-------------------	-----------------	-----------------	-------------------

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Haklar	49.424	23.435	-	72.859
Toplam	49.424	23.435	-	72.859
Birikmiş itfa payları				
Haklar	37.892	10.609	-	48.501
Toplam	37.892	10.609	-	48.501
Net	11.532			24.358

21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2018	31.12.2017
Personel Ücretleri	36.292	26.488
SGK Borçları	85.822	66.544
TOPLAM	122.114	93.032

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2018	31.12.2017
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	17.881	15.518
TOPLAM	17.881	15.518

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

31.12.2018 itibarıyla, Şirket'in ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığı, 6.018 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 yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", şirketin kıdem tazminatı yükümlülüğünü tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir.

Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar şöyledir; esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon aralığı ve %11,5 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. (31.12.2017-%3,4).

	31.12.2018	31.12.2017
Dönem başı	15.518	31.183
Cari Hizmet Maliyeti	3.148	3.726
Faiz Maliyeti	752	528
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (Not 29)	43.925	48.635
Ödeme (-)	(45.462)	(68.554)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Dönem Sonu Bakiye	17.881	15.518
--------------------------	---------------	---------------

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	31.12.2018	31.12.2017
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	390.872	222.694
Alınan avanslar	11.617	11.000
TOPLAM	402.489	233.694

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

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31.12.2018	31.12.2017
Peşin ödenen vergi ve fonlar	168.458	102.247
TOPLAM	168.458	102.247

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Kurumlar vergisi:

31.12.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	31.12.2018	31.12.2017
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	(27.329.300)	829.687
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	890.831	201.768
İndirim ve İstisnalar		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(24.646.577)	(1.031.456)
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 temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 31.12.2018 tarihinde %22 ve 31.12.2017 tarihinde %20’dir. Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO ‘ların kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Dolayısıyla Şirketin kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 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 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.

Ertelenmiş Vergiler:

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS'ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için 31.12.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 31.12.2018 itibarıyla dava ve icra takipleri aşağıdadır:

Şirketin açtığı davalar:

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

Davanın konusu: İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/395E sayılı dosya ile; taşeron aleyhine maddi zararlar tazmini ve cezai şart davası açılmıştır. Şirket ile taşeron arasındaki sözleşmeye istinaden, taşeronun işi tamamlamaması ve Şirket tarafından verilen avansı geri iade etmemesi sebebiyle açılan davadır. Dava kısmen kabul kısmen, red edilmiş olup, temyiz edilmiştir. Dosya Yargıtay'dadır. Ekli finansal tablolarda söz konusu alacak için 288.690 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. (Dipnot 15-33).

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

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

Kiracılara açılan davalar:

Şirket tarafından, 10 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).

Şirket aleyhine açılan davalar:

Şirketim taraf olduğu, 13 Adet işçilik davasının toplam tutarı 121.172 TL dir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Verilen Teminatlar:

Verilen Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler	31.12.2018	31.12.2017
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	169.316.000	186.463.928
İpotek-TL	163.105.000	181.469.928
Teminat Mektubu-TL	6.211.000	4.994.000
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	169.316.000	186.463.928
Şirketin Özkaynaklar Toplamı	429.357.774	327.189.179
Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	%39,43	%56,99

Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 163.105.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. Teminat Mektupları İstanbul İcra Müdürlüğüne verilmiştir.

Kefalet

Ayrıca, Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 123.947.155 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (2017- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 173.431.208 TL'dir.)

Alınan Teminatlar:

Alınan Teminat senetlerinin toplam tutarı 500.000 TL (2017- 500.000 TL).

26. TAAHHÜTLER

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Nuvo Dragos Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi:

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

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

27. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2017-Yoktur)

28. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2017-Yoktur)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

29. ÖZKAYNAKLAR

ÖDENMİŞ SERMAYE

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2017</u>
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
Ali Uğur Özderici	32.403.192	32.403.192	12,96	21.764.794	21.764.794	21,76
Ahmet Özderici	32.403.061	32.403.061	12,96	17.076.376	17.076.376	17,08
Özderici Holding A.Ş.	62.562.785	62.562.785	25,03	25.025.114	25.025.114	25,03
Diğer (*)	122.630.962	122.630.962	49,05	36.133.716	36.133.716	36,13
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	100.000.000	100.000.000	100,00

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dur.

(*):Şirket paylarının halka açık kısmının, %49,05 diğer pay sahipleridir. (31.12.2017- Şirket paylarının halka açık kısmı, %36,13 olup, diğer pay sahipleridir.)

28.01.2019 tarihinde, Özderici Holding A.Ş. tarafından, sahibi olduğu borsada işlem görmeyen hisse senetlerinden, 31.250.000 adetinin Ali Uğur Özderici'ye ve 31.250.000 adetinin Ahmet Özderici'ye satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Böylece bilanço sonrası dönemde, söz konusu ortakların her biri %25,46 oranında sermayede pay sahibi olmuştur. (Dipnot 40).

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. (31.12.2017- 100.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

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

Sermaye Artışı:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 14.03.2018 tarih 160 nolu kararı ile Şirketin sermayesinin 100.000.000 TL'den 160.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırımı tutarı olan 60.000.000 TL'nin ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmıştır. Sermaye artışı 23.07.2018 tarih 9626 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Esas Sözleşmenin sermaye ve paylar başlıklı 8. maddesi ile ilgili yeni şekil, 23.07.2018 tarih 9626 no'lu Ticaret Sicil gazetesinde yayımlanmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 23.07.2018 tarih 173 nolu kararı ile Şirketin 160.000.000 TL olan sermayesinin 250.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Artış tutarı olan, 90.000.000 TL'nin (sermayeyi temsil eden payların %56,25'i) mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmasına karar verilmiş olup, söz konusu artış Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.09.2018 tarihli yazısı ile onaylanmıştır. Sermaye artışı 30.10.2018 tarih 9691 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Esas Sözleşmenin sermaye ve paylar başlıklı 8. maddesi ile ilgili yeni şekil, 08.10.2018 tarih 9676 no'lu Ticaret Sicil gazetesinde yayımlanmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2018 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2017: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2017: 250.000.000 adet pay).

PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR

	31.12.2018	31.12.2017
Emisyon primi	270.354	89.044
Toplam	270.354	89.044

KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları –

Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	31.12.2018	31.12.2017
Açılış, Dönem Başı	2.449.430	2.181.134
İlaveler -Yapı Kredi Plaza Ofis Değer Artış fonu (Not 18)	185.997	268.296
Dönem sonu bakiye	2.635.427	2.449.430

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

Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	31.12.2018	31.12.2017
Kıdem tazminatı karşılığı Aktüeryal kazançları/ (kayıpları)	(181.261)	(137.335)
Dönem sonu bakiye	(181.261)	(137.335)

KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER

	31.12.2018	31.12.2017
Yasal yedekler	2.740.568	569.437
Toplam	2.740.568	569.437

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 kullanılabilmekte ve ödenmiş sermayenin %50'sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılamamaktadır.

"Yasal Yedekler" ve Türk Ticaret Kanunu'nun 466'ıncı 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 itibariyle kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları, geçmiş yıllar kar/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

	31.12.2018	31.12.2017
--	------------	------------

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Dönem Başı, Açılış	190.287.784	166.762.346
Yedek Akçe Ayrılması	(2.171.131)	-
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	33.930.819	23.525.438
Dönem sonu bakiye	222.047.472	190.287.784

Kar dağıtımı:

04.05.2018 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 2017 yılı finansal tablolarında bulunan karın, dağıtılmayıp ilgili karşılıklar ayrılarak şirket bünyesinde bırakılmasına karar verilmiştir.

30. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Hasılat	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	80.416.567	17.986.930
Satıştan İskontolar	-77.725	-
Gayrimenkul Kira Gelirleri	6.435.417	5.615.779
TOPLAM	86.774.259	23.602.709

Kira gelirleri; Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 6.229.833 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 58.924 TL' lik kısmı Özderici Holding A.Ş., 139.500 TL' lik kısmı Yapı Kredi Plaza ve 7.160 TL' lik kısmı Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır. (31.12.2017- Kira gelirlerinin, 5.464.288 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 71.90 TL' lik kısmı Özderici Holding A.Ş. ve 72.000 TL' lik kısmı Yapı Kredi Plaza ve 7.590 TL' lik kısmı ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

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

Satışların Maliyeti	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Gayrimenkul Satış Maliyeti	80.478.553	14.894.655
TOPLAM	80.478.553	14.894.655

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	3.363.635	2.609.393
Genel yönetim giderleri	7.460.641	2.907.691
TOPLAM	10.824.276	5.517.084

**32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER
PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ**

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Personel Ücretleri	351.258	250.361
Diğer Personel Giderleri	172.587	107.690
Reklam ve İlan Giderleri	2.829.237	2.250.623
Diğer	10.553	719

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

TOPLAM	3.363.635	2.609.393
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	914.158	753.264
Diğer Personel Giderleri	124.303	60.859
Tapu Harçları ve Emlak Vergi Giderleri	1.633.817	193.077
Vergi Resim Harç ve Stopaj Giderleri	107.036	22.363
Amortisman Giderleri	39.953	87.364
Aracılık, Saklama Komisyonları, Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	761.378	211.665
KKEG	888.260	201.718
Servis Bakım Onarım Giderleri	33.759	33.135
Nuvo Dragos Aidat Giderleri	1.477.821	625.796
Kıdem Tazminatı	35.255	3.726
Tescil ve ilan giderleri	6.208	27.284
Harcırah Giderleri	96.358	37.270
Ulaşım ve seyahat giderleri	36.697	31.729
Sigorta Giderleri	205.665	124.968
Temsil ve İkram Giderleri	208.742	10.372
Reklam Gideri	4.134	21.930
İletişim Giderleri	53.753	54.678
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	39.803	50.978
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	558.953	100.050
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	153.502	100.670
Diğer	81.086	154.795
TOPLAM	7.460.641	2.907.691

33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Sigorta hasar tazminatı	551.875	95.423
Konusu Kalmayan Karşılıklar	128.241	30.347
Yansıtma Faturaları	1.936.172	-
Diğer	17.236	11.761
TOPLAM	2.633.524	137.531

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER (-)

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Satılan konutlara ilişkin masraflar (Kat Mülkiyeti masrafları)	1.791.891	-
Şüpheli Alacak karşılığı	560.394	146.600
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 14)	12.633.846	-
Vergi ve harçlar yapılandırma gideri (*)	115.582	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

TOPLAM	15.101.713	146.600
---------------	-------------------	----------------

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

34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerleme artış geliri	1.844.781	30.681.562
TOPLAM	1.844.781	30.681.562

Şirketin Yatırım Amaçlı gayrimenkullerinin, cari dönemde gerçeğe uygun değer artış tutarı 1.844.781 TL'dir. (31.12.2017-30.681.562 TL) (Dipnot 18).

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değer azalış gideri	21.960.422	-
TOPLAM	21.960.422	-

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

35. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ(-)

FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Menkul Kıymet satış geliri	-	50.411
Banka Faiz Gelirleri	1.956.162	260.440
Kambiyo Karları	1.903.646	1.045.783
Reeskont gelirleri	114.329	187.923
Adat Faiz gelirleri	2.002.869	-
TOPLAM	5.977.006	1.544.557

FİNANSMAN GİDERLERİ(-)

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Kredi Faiz Giderleri	25.608.415	868
Kur Farkı Giderleri	1.055.969	591.890
Reeskont gideri	1.077.273	575.886
Banka Giderleri	1.911.580	308.557
TOPLAM	29.653.237	1.477.201

36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Hisse sayısı	250.000.000	100.000.000
Net dönem karı/(Zararı)	-60.788.632	33.930.819
Pay Başına Kazanç/Zarar	(0,243)	0,339
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	(0,243)	0,339
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	-	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	(0,243)	0,339
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	(0,243)	0,339
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	-	-

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri

Şirketin en önemli finansal araçları, nakit ve nakit benzeri varlıklar ile gayrimenkul satışları nedeniyle senetli alacaklarıdır. Bu finansal araçların en önemli amacı Şirketin operasyonları için finansman kaynağı sağlamaktır. Şirketin finansal araçlarından kaynaklanan en önemli riskleri likidite riski, kur riski ve kredi riskidir. Şirket yönetimi aşağıda özetlenen risklerin her birini incelemekte ve aşağıda belirtilen politikaları geliştirmektedir.

Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınırlandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafın güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmeye çalışmaktadır. Finansal varlıkların bilanço değerleri maksimum kredi riskini göstermektedir.

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

Önceki Dönem -31.12.2018	Ticari Alacaklar	Bankalardaki Mevduat	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	3.795.841	6.236.305
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.795.841	6.236.305
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	376.301	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(376.301)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Önceki Dönem -31.12.2017	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	858.347	124.330
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	858.347	124.330
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	163.266	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(163.266)	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

(1):Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

Likidite Risk Yönetimi

Şirket genellikle kısa vadeli finansal enstrümanlarını nakde çevirerek; örneğin alacaklarını tahsil ederek ve mevcut nakitlerini faiz getiren araçlarda kullanarak kendisine fon yaratmaktadır. Bu enstrümanlardan elde edilen tutarlar gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlarda yer almaktadır.

İşletmemiz likidite yönteminde, ilgili yükümlülüklerin beklenen vadelerini dikkate almakta olduğundan, türev olmayan finansal yükümlülüklerden kaynaklanacak nakit akışlarının işletmemizce beklenen vadelere göre dağılımına aşağıda yer verilmektedir.

31.12.2018

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

Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
---	---------------	---	--------------	---------------	---------------	---------------

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Türev Finansal
Yükümlülükler (Net)

Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

31.12.2017

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	26.409	26.409	26.409	-	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	186.320.811	186.320.811	17.800.878	66.628.819	101.891.114	-
Ticari borçlar	10.671.958	10.671.958	6.734.156	3.937.802	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	93.032	93.032	93.032	-	-	-
Diğer Borçlar	9.552.278	9.552.278	665.657	-	8.886.621	-

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	-	-	-	-	-	-

Döviz Riski

Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	Cari Dönem			31.12.2017		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	62.062	8.252	3.094	31	-	7
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	3.858.523	-	640.100	2.847.386	13.065	619.667
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	3.920.584	8.252	643.194	2.847.416	13.065	619.674
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)	3.920.584	8.252	643.194	2.847.416	13.065	619.674
10. Ticari Borçlar	2.399	456	-	1.576.351	249.240	140.902
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.399	456	-	1.576.351	249.240	140.902

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

(10+11+12)

14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	232.331	38.662	4.800	121.991	26.476	4.900
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	232.331	38.662	4.800	121.991	26.476	4.900
18. Toplam Yükümlülükler	234.730	39.118	4.800	1.698.342	275.716	145.802
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlı (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)	3.685.854	(30.866)	638.394	1.149.074	(262.651)	473.872
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(172.669)	(30.866)	(1.706)	(1.698.311)	(275.716)	(145.795)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2018

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2017

	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	(99.069)	99.069	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(99.069)	99.069	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	213.977	(213.977)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	213.977	(213.977)	-	-
TOPLAM(3+6+))	114.907	(114.907)	-	-

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur.

Şirket'in 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz pozisyonu tablosu

	Cari Dönem 31.12.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli Mevduatlar	6.236.305	-
Finansal yükümlülükler		
Krediler	127.403.474	186.320.811

Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık analizi:

31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle bulunmamaktadır.

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

Makul değer

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Rayiç değerleri tahmin edilebilir finansal enstrümanların, değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrililmektedir. Ticari alacaklar ile diğer alacakların, kısa vadeli olmaları sebebi ile rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir. Finansal yatırımların ise gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır. Bilanço tarihleri itibariyle Şirket'in finansal yatırımları bulunmamaktadır..

Finansal yükümlülükler:

Ticari borçların kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin iskonto edilmiş değerlerine yakın olduğu kabul edilir. Diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmaları sebebi ile rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Varlık ve yükümlüklerin defter değeri ve makul değerleri aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2018		31.12.2017	
VARLIKLAR	Bilanço Değeri	Makul Değeri	Bilanço Değeri	Makul Değeri
Nakit ve Nakit Benzerleri	7.210.290	7.210.290	766.325	766.325
Ticari Alacaklar	3.795.841	3.795.841	1.114.895	1.114.895
Stoklar	157.667.228	157.667.228	223.205.231	223.205.231
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller- Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	340.664.136	340.664.136	271.002.158	271.002.158
Maddi Duran Varlıklar- Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	2.743.864	2.743.864	2.557.867	2.557.867
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	5.294.066	5.294.066	4.098.600	4.098.600
Toplam	517.375.425	517.375.425	502.745.077	502.745.077

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Borçlanmalar	98.201	98.201	26.409	26.409
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	71.642.104	71.642.104	84.429.697	84.429.697
Uzun Vadeli Borçlanmalar	55.761.369	55.761.369	101.891.114	101.891.114
Ticari Borçlar	1.458.432	1.458.432	13.671.958	13.671.958
Diğer Borçlar	1.325.529	1.325.529	9.552.278	9.552.278
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	122.114	122.114	93.032	93.032
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	5.607.737	5.607.737	2.176.000	2.176.000
Toplam	136.015.486	136.015.486	211.840.488	211.840.488
Net	381.359.939	381.359.939	290.904.588	290.904.588

(*): Verilen avanslar, Devreden KDV, ve peşin ödenen vergi ve fonlar gibi finansal olmayan araçlar, diğer alacaklar ve diğer cari/dönen varlıklar içerisine dahil edilmemiştir.

(**): Alınan avanslar, kısa ve uzun vadeli diğer yükümlülükleri oluşturan ertelenmiş gelirler finansal araç sayılmadıklarından makul değer notuna dahil edilmemiştir.

Finansal riskten korunmak için yapılan işlemler; 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla bulunmamaktadır.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

<u>31.12.2018</u>	<u>Toplam</u>	<u>Seviye 1</u>	<u>Seviye 2</u>	<u>Seviye 3</u>
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	6.236.305	-	6.236.305	-
<u>31.12.2017</u>	<u>Toplam</u>	<u>Seviye 1</u>	<u>Seviye 2</u>	<u>Seviye 3</u>
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	636.745	-	636.745	-

39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 31.12.2018 ve 31.12.2017 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)
--	--	-------------------------	------------------------	--------------------------

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

			31.12.2018	31.12.2017
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	7.210.290	766.325
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	503.625.430	498.305.990
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		44.036.920	41.468.050
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	554.872.640	540.540.365
E	Finansal Borçlar	Md.31	127.403.474	186.320.811
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.811.057	1.287.896
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	8.886.621
İ	Özkaynaklar	Md.31	416.723.928	327.189.179
	Diğer Kaynaklar		8.934.181	16.855.859
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	554.872.640	540.540.365
	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 Kısımları	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	6.901.131	636.745
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2018	Önceki Dönem (TL) 31.12.2017	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,	Md.24/(a),(b)	% 90,76	% 92,19	≥ %51
3	Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(b)	% 1,30	% 0,14	≤ %49
4	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ %49
5	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
6	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.31	% 31,01	% 60,06	≤ %500
8	Borçlanma Sınırı	Md.24/(b)	% 1,24	% 0,12	≤ %10
9	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı				

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

- Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Yönetim Kurulu'nun 18.02.2019 tarih ve 185 sayılı sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Başkanı Ali Uğur Özderici ve Başkan Vekili Ahmet Özderici üye Meral Özderici ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Gamze Aksüt ve Selim Taylan tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.
- **Yeni Bağlı Ortaklık kuruluşu:**
Şirket Yönetim Kurulu'nun 13.08.2018 tarih 176 nolu kararı ile; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 Sermaye Piyasası Kanunu ve 7 Haziran 2013 tarihli ve 2870 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları tebliğine istinaden, Şirket tarafından münhasıran Kira Sertifikası ihraç etmek üzere bir "Özderici Varlık Kiralama A.Ş." ünvanlı, 250.000 TL sermayeli bir şirket kurulmasına karar verilmiştir. Söz konusu Şirketin kuruluşu ve esas sözleşme metni, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.12.2018 tarih ve 60/1390 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Kuruluş, 31.01.2019 tarihinde tescil edilmiş olup, 06.02.2018 tarih ve 9761 no'lu Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- **Sermaye hareketleri:**
 - 28.01.2019 tarihinde, Özderici Holding A.Ş. tarafından, sahibi olduğu borsada işlem görmeyen hisse senetlerinden, 31.250.000 adetinin Ali Uğur Özderici'ye ve 31.250.000 adetinin Ahmet Özderici'ye satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

Bilanço sonrası dönemde, yeni sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	<u>Nominal Sermaye</u>	<u>Sermaye Payı</u>
Ali Uğur Özderici	63.653.192	%25,46
Ahmet Özderici	63.653.061	%25,46
Özderici Holding A.Ş.	62.785	%0,03
Diğer	122.630.962	%49,05
Toplam	250.000.000	%100,00

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

1) Şirket halen Nuvo Dragos projesini yürütmekte olup, Proje ile ilgili detaylı bilgiler aşağıdadır:

Şirketin projesi brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra 31.12.2018 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre, portföyünde 5 Bloкта 654 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 658 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2017 yıl sonunda, projenin inşaatı %100 tamamlanmıştır.

31.12.2018 tarihi itibari ile projede yer alan blokların tamamının yapı kullanım izin belgeleri alınmış ve cins tahsis işlemleri tamamlanarak Kat Mülkiyetine geçilmiştir.

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarih 020 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; Şirketin aktifinde kalan 658 adet bağımsız bölümün, piyasa değeri, 500.755.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

- 2) Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve uygulanmasına ilişkin Seri:IV, No.56,57 ve 63 no’lu Tebliğleri uyarınca Şirket Yönetim Kurulu’nun, 29.05.2018 tarih 170 no’lu kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu komite ve Riskin Erken Saptanması komiteleri oluşturulmuş olup, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Başkanlığı’na Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Gamze Aksüt ve üye olarak Selim Taylan, seçilmişlerdir. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Selim Taylan, üye olarak Gamze Aksüt seçilmişler, 03.01.2014 tarih ve II-17.1 tebliğe istinaden Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sebahattin Durmuş Kurumsal yönetim komite üyesi olarak atanmıştır.