

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 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:

Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza C Blok Kat:9 34330 Levent/Beşiktaş-İstanbul

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

31.12.2013 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. 31.12.2013 itibariyle Ali Uğur Özderici % 22,87 ve Ahmet Özderici %21,87 oranında Şirketin hissedarlarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,09, dolaşımdaki hisse oranı 30,23 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 arsannın 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 portföyünde 31.12.2013

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

itibari ile 5 Bloкта 761 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 765 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tamamlanan konutların satışları devam etmektedir. Şirketin bunun dışında, Yapı Kredi Plaza da kiraya verdiği ofis katı bulunmaktadır.

g) Ortaklık yapısı ile işletmede dolaylı kontrolü bulunan ortaklar:

Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	22.872.876	22.872.876	22,87%	20.821.833	20.821.833	20,82
Ahmet Özderici	21.872.876	21.872.876	21,87%	20.821.833	20.821.833	20,82
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25.025.114	25,03%	25.025.114	25.025.114	25,03
Diğer	30.229.134	30.229.134	30,23%	33.331.220	33.331.220	33,33
Toplam	100.000.000	100.000.000	100,00%	100.000.000	100.000.000	100,00

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dır.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2012- 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.

2012 yılı Hisse devri:

20.01.2012 tarihinde Özderici Holding A.Ş. BIST'de işlem görmeyen paylarından 3.000.000 adet hisse senedini Ali Uğur Özderici' ye ve 3.000.000 adet hisse senedini Ahmet Özderici' ye devretmiş olduğunu bildirmiş olup, Şirket Yönetim Kurulu'nun 20.01.2012 tarih 75 nolu aldığı karar ile, söz konusu hisse devir işlemlerinin kabul edilmesine ve ortaklar pay defterine kayıt edilmesine karar verilmiştir.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2013 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2012: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2012: 250.000.000 adet pay).

g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

31.12.2013 itibariyle ortalama çalışan sayısı 8 kişi (31.12.2012- 8 kişi)' dir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

- h) İşletmenin bağlı ortaklıkları ile İştirakleri ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin ticaret unvanları: 31.12.2013 itibarıyla yoktur. (31.12.2012- Yoktur.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR:

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”), Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir.

Bu Tebliğ, 30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn.) ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTKn.) ile getirilen yeniliklere uyum sağlanması amacıyla yayınlanmış olup, 1 Nisan 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönem finansal raporlardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir.

Bu tebliğ ile SPK’nın Seri:XI, No:3 sayılı “Sermaye Piyasasında Ara Mali Tablolara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğ, Seri:XI, No:5 sayılı “Sermaye Piyasasında Mali Tablo ve Raporlara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğe Ek Tebliğ, Seri:XI, No:19 sayılı Vadeli İşlem ve Opsiyon Sözleşmelerinin Muhasebesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ, Seri:XI, No:21 sayılı Sermaye Piyasasında Konsolide Mali Tablolara ve İştiraklerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ, Seri: XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve Seri: XII, No:1 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Ortaklık ve Kuruluşların Mali Tablo ve Rapor Düzenleme, Kamuya Duyurma ve Bağımsız Denetleme Yükümlülüklerinin Belirlenmesine İlişkin Genel Açıklama Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nun Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” ne istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) / Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ na (“TFRS”) göre hazırlamaları gerekmektedir.

Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu’ nun 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Seri:II, No:14.1 ‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’ çerçevesinde TMS/TFRS’ ye göre hazırlamıştır.

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve yürürlükteki Vergi Usul Kanundaki belirlenen muhasebe ilkelerine uygun TL olarak tutmakta ve hazırlamaktadır

2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: SPK’ nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK’nın 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ise ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır. (Not 39).

2.1.3 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17.03.2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı ile Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren Mali Tabloların Enflasyona Göre Düzeltilmesi Uygulamasına son verilmiş olup, Şirketin bu tarihten sonra düzenlenen ve ilişikte sunulan mali tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamıştır.

2.1.4 Para Birimi

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlarda kullanılan Para Birimi Türk Lirası (TL)'dir. T.C. Devletin Para Birimi Hakkındaki 5083 sayılı kanunun 1. maddesi uyarınca ve 4 Nisan 2007 tarihli ve 2007/11963 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruşta yer alan “Yeni” ibareleri 1 Ocak 2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kaldırılmıştır. Yeni Türk Lirası değerleri TL'ye ve Kr'ye dönüştürülürken 1 Yeni Türk Lirası, 1 TL'ye ve 1 Yeni Kuruş, 1 Kr'ye eşit tutulmaktadır. Hukuki sonuç doğuran tüm yasa, mevzuat, idari ve hukuki işlem, mahkeme kararı, kıymetli evrak ve her türlü belgenin yanı sıra ödeme ve değişim araçları ile mali tablo ve kayıtların tutulması ve gösterimi açısından Yeni Türk Lirası'nın yerini Türk Lirası almış bulunmaktadır.

2.1.5 İşletmenin Sürekliliği

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

2.2 MUHASEBE POLİTİKALARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

2.2.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve önceki dönem mali tablolarının düzenlenmesi:

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 31.12.2013 bilançosu, 31.12.2012 bilançosu ile, 01.01.2013-31.12.2013 dönemi gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosu, 01.01.2012-31.12.2012 dönemi ile, , 01.01.2013-31.12.2013 dönemi nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu, 01.01.2012-31.12.2012 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Seri:II, No:14.1 ‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’ çerçevesinde TMS/TFRS' ye göre hazırlanmış olup, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından, Şirketin karşılaştırmalı finansal tablolarında da aynı tebliğ çerçevesinde gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

2.2.2 Muhasebe Politikalarındaki değişiklikler

Şirket projeye konu işle ilişki kurulabilen finansman maliyetlerini, cari yılda stoklar hesabına aktifleştirmiştir. Bunu dışında kalan finansman maliyetleri ise, gelir tablosuna kaydedilmiştir. 2012 yılında ise, kredi maliyetleri doğrudan gelir tablosuna kaydedilmiştir. 2012 yılında finansman maliyetleri stoklar hesabında aktifleştirilmiş olsaydı; dönem zararına olan etkisi; 560.449 TL dönem zararı daha az olacaktı.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Bunun dışında; standart değişikliği kapsamında, tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zararının diğer kapsamlı gelir altında gösterilmesine istinaden, Şirket cari yılda oluşan aktüeryal kaybı, Diğer kapsamlı Gelir tablosunda, Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler hesabında muhasebeleştirilmiştir. 2012 yılı finansal tablolarında ise, söz konusu aktüeryal kaybı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiş olup, finansal tablolar üzerindeki etkisi çok küçük olduğundan düzeltme yapılmamıştır.

2.2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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.

2.2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik işletmenin finansal araçlarını netleştirmeye ilişkin hakları ve ilgili düzenlemeler (örnek teminat sözleşmeleri) konusunda bazı bilgileri açıklamasını gerektirmektedir. Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına,

i) netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için,

ii) TFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

Yeni açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilen tüm finansal araçlar için verilmelidir. Söz konusu açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilememiş olsa dahi uygulanabilir ana netleştirme düzenlemesine veya benzer bir anlaşmaya tabi olan finansal araçlar için de geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. Bundan sonra diğer kapsamlı gelir tablosunda ileriki bir tarihte kar veya zarar tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemlerin hiçbir zaman kar veya zarar tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilmesi gerekmektedir. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemiştir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri; tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması, tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zararının diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer TFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilirliği ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir ve tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir.

Uygulama Rehberi (TFRS 10, TFRS 11 ve TFRS 12 değişiklik)

Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi TFRS 10 ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirme karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer TFRS 10'a göre kontrol değerlendirmesi TMS 27/TMSYK 12'ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır; ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. Aynı sebeplerle TFRS 11 ve TFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapılmış ve geçiş hükümleri kolaylaştırılmıştır.

KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

Yukarıda belirtilenlere ek olarak KGK Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik aşağıdaki ilke kararlarını yayımlamıştır. “Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi” yayınlanma tarihi itibarıyla geçerlilik kazanmıştır ancak diğer kararların 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere uygulanmıştır.

2013-1 Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

KGK, 20 Mayıs 2013 tarihinde finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla “Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi” yayınlamıştır. Bu düzenlemede yer alan finansal tablo örnekleri, bankacılık, sigortacılık, bireysel emeklilik veya sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan finansal kuruluşlar dışında TMS'yi uygulamakla yükümlü olan grupların hazırlayacakları finansal tablolara örnek teşkil etmesi amacıyla yayınlanmıştır. Şirket bu düzenlemenin gerekliliklerini yerine getirmek amacıyla gerekli sınıflama değişikliklerini yapmıştır.

2.3 UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

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 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmuştur. Şirketin bankalardaki vadeli mevduatlarına, mevduatın açılış tarihinden bilanço döneminin sonuna kadar geçen süre için, faiz tahakkuk edilmiştir. Söz konusu faiz tahakkuku ilgili mevduat hesabının üzerine eklenmiş, diğer taraftan gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir. Nakit ve nakit benzeri kalemleri bilanço tarihleri itibarıyla makul değerlerini yansıtmaktadır. (Dipnot 7).

Ticari alacaklar:

Şirketin Ticari alacaklar hesabı müşterilerden alacak senetleri, şüpheli hale gelmiş alacaklar ile ortaklardan alacaklardan oluşmaktadır. Alacak senetleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değer üzerinden gösterilmiştir. Şüpheli hale gelmiş alacaklar için finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. Ortaklardan alacaklar ise kayıtlı değeriyle gösterilmiştir. Şirket yöneticileri, ticari alacakların defter değerinin makul değerine yakın olduğunu düşünmektedir. (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. Söz konusu proje maliyetleri; 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.

Cari yılda, Nuvo Dragos projesinde inşaatı tamamlanıp satışı gerçekleştirilen konutlar gelir tablosu hesaplarına aktarılmış, stok hesabında; inşaatı devam eden konut projeleri ile inşaatı tamamlanıp henüz satılmamış konutlar kalmıştır. İnşaatı devam eden konut projeleri ile inşaatı tamamlanıp henüz satılmamış konutlar maliyetin yada net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Arsa maliyeti proje maliyetlerine dahil edilmiştir. Ayrıca Şirketin projeyi finanse etmek için kullanılan kredi maliyetleri cari yılda stoklar hesabına aktifleştirilmiştir. (Dipnot 14).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi:

Şirketin 31.12.2013 ve 31.12.2012 Yapı Kredi Plaza'da yer alan ofis katının kiraya verilen kısımları ile Nuvo Dragos Projesinde yer alan kiraya verilecek olan 4 adet bağımsız bölüm (mağaza) finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Söz konusu gayrimenkuller 31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihli finansal tablolarda, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Piyasa değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç, 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 varlıklara ait maliyet, birikmiş amortismanlar ve yeniden değerlendirme tutarları ilgili hesaplardan düşüldükten 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 Kanununda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır.

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Şirketin 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihli finansal tablolarda, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Piyasa değeri, 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 ettirmektedir. 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. 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibarıyla, Şirketin arsası, yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Bu varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket tarafından, belirli aralıklarla SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılmak suretiyle tespit edilmektedir. Dolayısıyla Şirketin 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibarıyla değer düşüklüğüne uğramış varlığı bulunmamaktadır. (Dipnot 18,19,20).

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. Buna göre; Şirketin projeyi finanse etmek için kullanılan kredi maliyetleri cari yılda stoklar hesabına aktifleştirilmiştir. Bunu dışında kalan finansman maliyetleri ise, gelir tablosuna kaydedilmiştir. (Dipnot 35).

Finansal Varlıklar:

Şirket finansal varlıklarını; gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar, satılmaya hazır finansal varlıklar ve kredi ve alacaklar olarak sınıflandırır. Sınıflandırma, finansal varlıkların niteliğine ve amacına bağlı olarak yapılır ve ilk muhasebeleştirme sırasında belirlenir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

a) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ya da kayıp, kar zararda muhasebeleştirilir. Kar zarar içinde muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal varlıktan elde edilen faiz ve / veya temettü tutarını da kapsar.

31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Şirketin özel kesim bonusu Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu bono 31.12.2013 itibariyle bekleyen en iyi alış ve en iyi satış fiyatının bulunmaması sebebiyle, son işlem fiyatı ile değerlendirilmiştir.

b) Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar:

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli bono ve tahviller, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Şirketin vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

c) Satılmaya hazır finansal varlıklar:

Satılmaya hazır finansal varlıklar vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir.

31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Şirketin Satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Finansal yükümlülükler:

Şirket'in Ticari borçları, Diğer borçları, Finansal Borçları ve Diğer finansal yükümlülükleri, finansal yükümlülüklerini oluşturur. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler ya da diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

a) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler:

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar zararda muhasebeleştirilir. Kar zarar içinde muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

faiz tutarını da kapsar. Şirketin 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

b) Diğer Finansal Yükümlülükler:

Şirketin Ticari borçları, diğer borçları ve finansal borçları diğer finansal yükümlülükleridir.

Ticari borçlar ve borç senetleri: Ticari borçlar ile borç senetleri başlangıçta makul değerleri ile kayıtlara alınır, sonraki raporlama dönemlerinde ise, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş değerleri ile değerlendirilir. Şirketin 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. Şirket yöneticileri, ticari borçlar ile diğer borçların defter değerinin makul değerine yakın olduğunu düşünmektedir. (Dipnot 6,11).

Diğer finansal yükümlülükler: Şirketin 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle, Diğer finansal yükümlülükleri 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 kaydedilmiştir. Dönem sonunda, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Kredi tutarı ile iskonto edilmiş maliyet arasındaki fark gelir tablosuna finansman maliyeti olarak yansıtılmıştır. (Dipnot 9).

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

Hasılat:

Şirketin gelirleri, faaliyetlerinden dolayı Şirkete ekonomik getiri sağlanma olasılığı olduğu ve söz konusu gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Şirketin 2013 yılında elde ettiği hasılat; Nuvo Dragos projesine ait inşaatı tamamlanan gayrimenkullerin satış gelirleri ile gayrimenkul kiralama gelirlerinden oluşmaktadır. 2012 yılında ise gayrimenkul kiralama gelirlerinden oluşmaktadır. (Dipnot 30).

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, müşterilerle yapılan ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre gelir kaydedilmektedir. 01.01.-31.12.2013 ve 01.01.-31.12.2012 dönemlerinde 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2013 itibariyle Şirket; cari yılda ve önceki yıllarda satışını gerçekleştirdiği konutların teslim işlemini gerçekleştirmiş olup, ‘Ertelenmiş Gelirler’ hesabında takip ettiği konut satışına ilişkin hasılatları 2013 yılı gelir tablosuna aktarmıştır.

31.12.2012 itibariyle Şirketin konut satışlarına ilişkin yapmış olduğu tahsilatlar ‘Ertelenmiş Gelirler’ hesabında yer almaktadır. (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).

Şirketin ilişkili tarafları aşağıda gösterilmiştir:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ali Uğur Özderici	Ortak	Ortak
Ahmet Özderici	Ortak	Ortak
Özderici Holding A.Ş.	Ortak	Ortak
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (*)	İlişkili Kuruluş	İlişkili Kuruluş

(*): Özderici İnşaat 2010 yılında kurulmuş olup, ortakları Ahmet Özderici ile Ali Uğur Özderici’dir.

31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle yukarıda belirtilen ilişkili taraflara diğer borçları bulunmaktadır. (Dipnot 37).

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılıkları: Şirket personelinin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının, bugünkü değerini ifade etmek suretiyle hesaplanmaktadır. (Not 21).

Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.(Dipnot 36)

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa bloke olmayan mevduatları içermektedir.

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, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar ancak Şirket’in, geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışa akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda ayrılır. Şirketin 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibarıyla bu madde kapsamında ayrılmış olan karşılığı bulunmamaktadır.

Şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler mali tablolara yansıtılmamış olup, bilanço dışı yükümlülük yada varlık olarak sınıflandırılmıştır. Şarta bağlı yükümlülükler, kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin olduğu durumları, şarta bağlı varlıklar ise ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin mümkün olduğu durumları ifade etmektedir. (Dipnot 25).

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Şirketin bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul ile birleşme işlemi 31.12.2008 tarihinde yapılmış olup, 7 Ocak 2009 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır. 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 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 24).

Netleştirme/Mahsup:

Şirketin finansal varlık ve yükümlülükleri gelecekte net olarak ödenmesi veya tahsilinin net olarak yapılmasını mümkün kılan karşılık ayırmalar dışında netleştirmeye tabi tutulmamıştır.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi
Finansal araçlar

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2012-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2012-Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA:

Şirketin TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Şirketin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim Kurulu'nun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ve Yönetim Kurulu başkan vekili (aynı zamanda genel müdür) olup, Şirkete kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirketin performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır.

Şirketin cari ve önceki dönemde satış gelirleri gayrimenkul kira gelirinden oluşmaktadır. Şirketin gelir ve giderlerine ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiştir:

	31.12.2013		31.12.2012
Hasılat	19.213.121		182.638
Gayrimenkul Satışları	19.069.937		-
Kira Gelirleri	143.184		182.638
Satışların Maliyeti (-)	- 9.322.754		-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar	9.890.368		182.638
BRÜT KAR/ZARAR	9.890.368		182.638
Genel Yönetim Giderleri (-)	- 3.101.318	-	921.145
Pazarlama Giderleri (-)	- 269.623	-	227.336
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-		-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25.661		18.398
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	- 288.690		-
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	6.256.398	-	947.445
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	3.028.142		33.540
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-		-
Finansman Giderleri (-)	2.322.348		682.075
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	- 572.775	-	685.190
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-		-
DÖNEM KARI/ZARARI	11.034.112	-	917.019

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirketin ilişkili tarafları ile olan kısa ve uzun vadeli alacak - borç ilişkileri:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.(*)	-	868.892
Toplam	-	868.892

(*): Hesabın bakiyesi; Nuvo Dragos projesinin inşaatına ilişkin olarak, projenin Müteahhit firması Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.' ne inşaat harcamalarına istinaden verilen iş avanslarından oluşmaktadır. (Not 15).

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	785.101	-
Toplam	785.101	-

İlişkili Taraflara Diğer Uzun Vadeli Borçlar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Alınan Depozito ve Teminatlar- Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	1.392.620	752.664
Toplam	1.392.620	752.664

Alınan Depozito ve Teminatlar: Şirket ile Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında yapılan İnşaat Sözleşmesine istinaden, Şirket' e kesilen hakedişler üzerinden %3 oranında teminat kesintisi yapılmaktadır. 31.12.2013 itibariyle teminat tutarı 1.392.620 TL'dir. (31.12.2012- 752.664 TL). (Dipnot 12-14).

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

	<u>01.01- 31.12.2013</u>	<u>01.01- 31.12.2012</u>
	Kira Gelirleri	Kira Gelirleri
Ortaklar- Özderici Holding A.Ş.	27.851	23.955
Toplam		

Özderici GYO A.Ş.' ye ait Yapı Kredi Plaza ofis katının 40 metrekarelik kısmı Özderici Holding A.Ş.' ye kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.200 USD+KDV olmak üzere, yıllık 14.400 USD+KDV dir. (31.12.2012- Aylık kira tutarı 1.120 USD+KDV olmak üzere, yıllık 13.440 USD+KDV'dir.)

İnşaat harcamaları

	<u>01.01- 31.12.2013</u>	<u>01.01- 31.12.2012</u>
	Hakediş Bedelleri	Hakediş Bedelleri
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	17.919.128	15.400.420
Toplam	17.919.128	15.400.420

Hakediş Bedelleri, Özderici İnşaat ile Şirket arasında yapılan İnşaat Sözleşmesine istinaden dönem boyunca Özderici İnşaat tarafından inşaat harcamalarına istinaden kesilmiş olup, stoklar içerisinde inşaatı devam eden konut inşaat projesi hesabında aktifleştirilmiştir. (Dipnot 14).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Alınan teminat senetleri	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	500.000	500.000

Özderici İnşaat ile imzalanan inşaat sözleşmesi 9 (a) Maddesine istinaden, Şirket tarafından Özderici İnşaat' tan alınan teminat senetidir.

Alınan Kefaletler

Şirketin kullandığı uzun vadeli döviz kredisine, Özderici Holding A.Ş.'nin 22.500.000 ABD\$ ve 19.995.000 TL tutarında kefaleti mevcuttur.

Verilen teminatlar

Yoktur. (31.12.2012-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:

	<u>01.01- 31.12.2013</u>	<u>01.01- 31.12.2012</u>
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	206.250	160.250

7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kasa	25.157	8.637
Bankalar	6.568.663	4.285.476
Vadesiz Mevduat	35.374	25.776
Vadeli Mevduat	6.533.289	4.259.700
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	6.593.820	4.294.113

Vadeli Mevduatlar: Vadeli mevduatların faiz oranları, açılış tarihleri ve vadeleri aşağıda belirtilmiş olup, döneme isabet eden faiz tahakkuku toplamı 61.289 TL hesaplanmış ilgili mevduat hesabının üzerine eklenmiş (31.12.2012: 7.669 TL) diğer taraftan gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir:

<u>TL</u>				<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2013</u>
<u>Mevduat</u>	<u>Açılış Tarihi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Faiz Tutarı</u>	<u>Mevduat+Faiz</u>
					<u>Toplamı</u>
500.000	22.11.2013	27.01.2014	8,70	4.648	504.648
500.000	22.11.2013	26.02.2014	8,90	4.755	504.755
500.000	31.10.2013	17.02.2014	8,80	7.353	507.353
600.000	02.12.2013	03.03.2014	9,00	4.290	604.290
1.630.000	31.12.2013	02.01.2014	7,00	-	1.630.000
500.000	31.10.2013	27.01.2014	8,70	7.270	507.270
2.242.000	31.10.2013	31.01.2014	8,80	32.973	2.274.973
TOPLAM	6.472.000			61.289	6.533.289

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

<u>TL Mevduat</u>	<u>Açılış Tarihi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>31.12.2012</u> <u>Faiz Tutarı</u>	<u>31.12.2012</u> <u>Mevduat+Faiz</u> <u>Toplamı</u>	
547.125	21.12.2012	21.01.2013	7,90%	1.004	548.129	
<u>Döviz tutarı</u>	<u>TL</u> <u>Karşılığı</u>	<u>Açılış Tarihi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz</u> <u>Oranı</u>	<u>31.12.2012</u> <u>Faiz Tutarı</u> <u>(TL)</u>	<u>31.12.2012</u> <u>Mevduat+Faiz</u> <u>Toplamı</u>
1.500.000 ABD\$	2.673.900	03.12.2012	04.01.2013	2,80%	5.728	2.679.628
250.000 ABD\$	445.650	03.12.2012	08.01.2013	2,75%	938	446.588
328.372 ABD\$	585.356	31.12.2012	02.01.2013	1,25%	-	585.356
	3.704.906				6.665	3.711.571
Toplam Vadeli Mevduat					7.669	4.259.700

Bloke Mevduat:

31.12.2013 itibariyle yoktur. (31.12.2012- Şirket ile banka arasında yapılan sözleşmeye istinaden; Şirket'in müşterilerine kullandırılan konut kredisi bakiyesinin %10'nuna denk gelen mevduat tutarı olan 547.125 TL Banka tarafından bloke edilmiştir. Söz konusu bloke Ocak 2013'te kaldırılmıştır).

	<u>01.01- 31.12.2013</u>	<u>01.01- 31.12.2012</u>
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	6.593.820	4.294.113
Blokeli Mevduat (-)	-	(547.125)
Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri	6.593.820	3.746.988

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:

Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan
Finansal varlıklar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Özel Kesim Bono-TRQVKFB51438	99.999	-
Değer düşüklüğü karşılığı (-)	(2.932)	-
Toplam	97.067	-

	<u>Vade</u>	<u>Maliyet</u>	<u>31.12.2013</u> <u>Son İşlem fiyatı</u>	<u>Gerçeğe</u> <u>uygun değer</u>	<u>Değer</u> <u>azalışı</u>
Özel Kesim Bono- TRQVKFB51438	02.05.2014	99.999	97,07	97.067	(2.932)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar:

Yoktur. (31.12.2012– Yoktur)

9. FİNANSAL BORÇLAR:

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kredi kartları	109.068	29.050
Toplam	109.068	29.050

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Uzun Vadeli Döviz Kredisinin Kısa Vadeli Kısımları	10.548.787	342.017
Toplam	10.548.787	342.017

Uzun Vadeli Borçlanmalar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Uzun Vadeli Döviz Kredisi	53.037.144	17.826.000
Toplam	53.037.144	17.826.000

Şirket tarafından 04.07.2012, 03.12.2012, 01.02.2013 ve 24.05.2013 tarihlerinde 5.000.000 ABD\$ tutarında olmak üzere toplam 20.000.000 ABD\$ tutarında kredi ile 02.09.2013 tarihinde 19.995.000 TL tutarında uzun vadeli kredi kullanılmıştır. Krediler 6 ayda bir faiz ödemelidir. Kredileri ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

<u>Açılış Tarihi</u>	<u>Anapara Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>31.12.2013 İskonto edilmiş Kredi Tutarı (TL)</u>
04.07.2012	5.000.000 ABD\$	10.671.500	6,90%	11.060.135
03.12.2012	5.000.000 ABD\$	10.671.500	5,5%	10.720.539
01.02.2013	5.000.000 ABD\$	10.671.500	5,25%	10.920.916
24.05.2013	5.000.000 ABD\$	10.671.500	3,8%	10.714.940
02.09.2013	19.995.000 TL	19.995.000	10,2%	20.169.400
	TOPLAM	62.681.000		63.585.930 TL

Kredilerin faiz ödemeleri ise 6 ayda bir yapılmakta . Anapara geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

<u>Geri Ödeme Tarihi</u>	<u>İskonto edilmiş ABD\$ cinsinden Kredi Tutarı</u>	<u>İskonto edilmiş TL cinsinden Kredi Tutarı</u>	<u>İskonto edilmiş Toplam Krediler (TL Karşılığı)</u>
2014	4.216.819	1.548.830	10.548.787
Kısa vadeli kısım	4.216.819	1.548.830	10.548.787

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

2015	7.552.451	5.424.275	21.543.472
2016	7.030.945	4.874.746	19.880.892
2017	1.542.065	4.382.168	7.673.398
2018	-	3.939.382	3.939.382
Uzun Vadeli kısım	16.125.461	18.620.571	53.037.144
GENEL TOPLAM	20.342.281 ABD\$	20.169.401 TL	63.585.930 TL

Kredilerin Teminatı: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan, henüz hiç satışa çıkarılmamış olan C Blok da ki bazı daireler üzerine banka lehine 27.000.000 ABD\$ ve A Bloktaki bazı daireler üzerine de 21.995.000 TL tutarlarında ipotek konulmuştur. Ayrıca, Şirketin kullandığı kredi ile ilgili, Şirket ortağının (Özderici Holding A.Ş.) 22.500.000 ABD\$ ve 19.995.000 TL tutarında kefaleti mevcuttur.

10. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2012- Yoktur).

11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	356.325	1.176.887
TOPLAM	356.325	1.176.887

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ticari Alacaklar	190.704	-
Alacak Senetleri, Net (*)	165.621	1.176.887
Şüpheli Ticari alacaklar	-	1.180
Şüpheli Ticari alacaklar karşılığı (-)	-	(1.180)
Toplam	356.325	1.176.887

Şüpheli Ticari alacaklar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Açılış	1.180	1.180
Dönem içinde şüpheli hale gelen	-	-
Dönem içinde tahsilat	(1.180)	-
Dönem sonu itibariyle bakiye	-	1.180

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)		-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	35.511	185.659
TOPLAM	35.511	185.659

İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Alacak Senetleri, Net (*)	35.511	185.659
Toplam	35.511	185.659

(*): Alacak Senetleri, Şirketin gayrimenkul satışları nedeniyle müşterileri ile yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli senetlerden oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	785.101	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	2.416.332	1.804.544
TOPLAM	3.201.434	1.804.544

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Satıcılar	1.595.512	531.627
Borç Senetleri (**)	820.821	1.272.917
Toplam Ticari Borçlar	2.416.332	1.804.544

(**): Borç senetleri, projede kullanılacak ana malzeme alımları için satıcı firmalara verilmiştir

12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar- Verilen Depozito ve Teminatlar	24.982	9.862
TOPLAM	24.982	9.862

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	691.809	534.958
TOPLAM	691.809	534.958

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ödenecek Muhtasar Borçları	38.667	34.185
Ödenecek Tevkifatlı KDV	314.515	285.453
Ödenecek Hakediş ve Serbest Meslek Mk. Stopajı	337.292	211.313
6111 Sayılı Kanun kapsamında Vadesi Geçmiş, Ertelen. veya Taksitlendirilmiş vergi	1.336	4.007
TOPLAM	691.809	534.958

Diğer Uzun Vadeli Borçlar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	1.392.620	752.664
İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	73.056	93.600
TOPLAM	1.465.677	846.264

İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Alınan depozito ve teminatlar	73.056	92.264
Kira depozitosu	-	26.708
Taşeronlardan alınan teminatları	73.056	65.556
6111 Sayılı Kanun kapsamında Vadesi Geçmiş, Ertelen. veya Taksit. vergi	-	1.336
Toplam Diğer Borçlar	73.056	93.600

Şirketin Kısa Vadeli Factoring Alacakları aşağıdadır:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kısa Vadeli Factoring Alacakları		
Kanuni Takipteki Factoring Alacakları	81.620	81.620
Kanuni Takipteki Factoring Alacakları Karşılığı	(81.620)	(81.620)
Toplam Factoring Alacakları	-	-

31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Kanuni Takipteki Factoring Alacakları hesabı 81.620 TL olup, Öcal Mobilya' ya ait çeklerden oluşmaktadır. Söz konusu çekler Şirketin factoring faaliyetinde bulunduğu dönem

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

ile ilgilidir. Çeklerin kanuni takip işlemleri devam etmektedir.(Dipnot 25). Kanuni Takipteki Factoring Alacakların dönem içindeki hareketleri aşağıdadır:

Kanuni Takipteki Factoring Alacakları	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Açılış	81.620	81.620
Dönem içinde yapılan tahsilat	-	-
Dönem sonu itibariyle bakiye	81.620	81.620

13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2012- Yoktur).

14. STOKLAR

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Nuvo Dragos Projesi		
Arsa	-	52.333.700
İnşaatı devam eden konut projesi	86.561.981	61.130.011
İnşaatı tamamlanan konutlar	62.815.026	-
Toplam	149.377.007	113.463.711

31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibariyle; Nuvo Dragos projesinde yer alan, henüz hiç satışa çıkarılmamış olan C Blok da ki bazı daireler üzerine banka lehine 27.000.000 ABD\$ ve A Bloktaki bazı daireler üzerinde de 21.995.000 TL tutarlarında ipotek bulunmaktadır.

Nuvo Dragos Projesi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıdadır:

Şirket Yönetim Kurulu 28.03.2008 tarihinde aldığı karar ile İstanbul/Maltepe İlçesinde yer alan 32/2 Pafta, 1684 ada, 22 Parşele kayıtlı net 28.062,55 metrekare alanlı arsa için Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici ile gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmıştır. Şirket Yönetim Kurulu'nun 02.07.2010 tarih 54 nolu kararı ile, söz konusu arsanın %50 sinin 52.199.700 TL bedelle Yönetim Kurulu üyelerinden Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici' den satın alınmasına karar verilmiştir. Ayrıca, 28.03.2008 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yer alan %49'u arsa sahipleri, %51' i de Şirket'e ait olmak üzere aynı kat karşılığı oranlarının muhafaza edilmesine karar verilmiştir. Arsanın satın alma işlemi 6 Temmuz 2010 tarihinde gerçekleşmiş, böylece Şirket payı Projenin tamamı üzerindeki %75,5' lik orana ulaşmıştır. 31.12.2013 tarihi itibariyle, kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden konut devirleri yapılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği' nin 36. Maddesine uygun olarak, Şirket Yönetim Kurulu'nun, 14.04.2010 tarih 50 nolu kararına istinaden, 14.04.2010 tarihinde, Şirket ile Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (Müteahhit) arasında 'İnşaat Sözleşmesi' imzalanmıştır.

Parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin adı 'Nuvo Dragos' olarak tescil edilmiş olup, halen inşaatı devam etmektedir.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

yapılan satışlar düşüldükten sonra portföyünde 31.12.2013 itibari ile 5 Bloкта 761 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 765 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.01.2014 tarih ve 083 nolu değerlendirme raporuna göre; proje inşaatının ortalama tamamlanma oranı % 78,74 ve 765 adet bağımsız bölümün tamamlanma oranına göre piyasa değeri, 350.000.000 TL +KDV olarak tespit edilmiştir.

Sigorta bedeli: 31.12.2013 itibariyle, inşaat bütün risklere karşılık 44.357.297 TL bedelle sigortalıdır. Ayrıca şantiye tesisleri 300.500 TL bedelle, makine parkı (Vinçler) 972.454 TL bedelle sigortalıdır.

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler (Not 6)	-	868.892
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	3.716.255	5.578.969
TOPLAM	3.716.255	6.447.861

İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Verilen Sipariş Avansları (*)	3.967.991	5.539.759
Şüpheli Avans Karşılığı (**)	(288.690)	-
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	36.953	39.210
TOPLAM	3.716.255	5.578.969

(*): Hesabın bakiyesi Nuvo Dragos Projesinde kullanılacak ana malzeme alımları için satıcı firmalara verilmiştir. Nuvo Dragos Projesi ile ilgili detaylı açıklamalar 14 Nolu dipnotta açıklanmıştır.

(**): Taşeronlara verilen avanslardan, 288.690 TL'lik avansın cari dönemde şüpheli hale gelmesi nedeniyle karşılık ayrılmıştır. (Dipnot 33).

16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Devreden KDV	14.166.557	9.941.217
TOPLAM	14.166.557	9.941.217

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

Yoktur. (31.12.2012-Yoktur)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31.12.2013	31.12.2012
Yapı Kredi Plaza Ofis	4.239.470	3.857.113
Nuvo Dragos 4 Adet Mağaza	3.335.723	-
TOPLAM	7.575.193	3.857.113

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012	Girışler	Stoklardan Transfer	Yeniden Değerleme	Çıkışlar (-)	31.12.2013
Yapı Kredi Plaza Ofis	3.857.113	-	-	382.357	-	4.239.470
Nuvo Dragos- 4 adet Mağaza (*)	-	-	689.939	2.645.784	-	3.335.723
Toplam	3.857.113	-	689.939	3.028.141	-	7.575.193

31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Nuvo Dragos- 4 adet Mağaza:

Şirket Nuvo Dragos projesinde yer alan, İnşaatı tamamlanmış olan Mağazaları kısa bir süre içinde kiraya vermeyi ve kira geliri elde etmeyi planlamaktadır. Bu yüzden söz konusu bağımsız bölümleri stoklardan Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflama kararı almıştır. Kiraya verilecek olan bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

4 adet bağımsız bölüm, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiş olup, toplam piyasa değeri, Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.01.2014 tarih 083 nolu Değerleme Raporu ile 3.335.723 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümler 31.12.2013 itibariyle bilançoda piyasa değeri üzerinden 3.335.723 TL olarak gösterilmiştir. Değerleme nedeniyle ortaya çıkan fark 2.645.784 TL olup, gelir tablosunda yatırım faaliyetlerden gelirler hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot 34).

Yapı Kredi Plaza ofis:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 326,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiştir. Ofis katının 286,03 metrekarelik kısmı 01.06.2013 tarihinde Destek Menkul Değerler A.Ş.' ye kiralanmıştır. Şirket ile Destek Menkul Değerler A.Ş. arasında yapılan kira sözleşmesine istinaden aylık kira tutarı 8.294 ABD\$ + KDV olmak üzere yıllık 99.528 ABD\$+KDV' dir. (31.12.2012- Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Ştd.'ne kiralanmış olup kira tutarı yıllık 85.800 ABD\$+KDV).

Katın geri kalan 40 metrekarelik kısmı ise, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.200 ABD\$+KDV olmak üzere, yıllık 14.400 ABD\$+KDV dir. (31.12.2012- Aylık kira tutarı 1.120 ABD\$+KDV olmak üzere, yıllık 13.440 ABD\$+KDV dir.)

Yapı Kredi Plaza'nın kiraya verilen kısımları gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 17.12.2013 tarih 1312001 nolu Değerleme Raporu ile 6.320.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım 31.12.2013 itibariyle bilançoda piyasa

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

değeri üzerinden 4.239.470 TL olarak gösterilmiştir. Piyasa değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç 382.357 TL olup, 2013 yılı gelir tablosunda yatırım faaliyetlerden gelirler hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot 34).

31.12.2012 itibariyle ofis katının değeri:

Yapı Kredi Plaza'nın kiraya verilen kısımları gerçeğe değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 28 Aralık 2012 tarih 1212001 nolu Değerleme Raporu ile 5.750.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım bilançoda piyasa değeri üzerinden 3.857.113 TL olarak gösterilmiştir. Piyasa değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç 33.540 TL olup, 2012 yılı gelir tablosunda diğer faaliyetlerden gelirler hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot 34).

19. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	31.12.2012	Girişler	Yeniden Değerleme	Çıkışlar	31.12.2013
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	1.892.887	-	187.643	-	2.080.530
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	588.230	-	-	-	588.230
Döşeme ve Demirbaşlar	356.692	5.987	-	-	362.679
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224
Toplam	2.887.623	5.987	187.643	-	3.081.253
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	209.783	117.646	-	-	327.429
Döşeme ve Demirbaşlar	324.252	9.862	-	-	334.114
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224
Toplam	566.260	127.508	-	-	693.768
Net Defter Değeri	2.321.363				2.387.485

31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

(*): 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısmı 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır. Bu yüzden maddi varlıklar arasında sınıflandırılmıştır. Söz konusu gayrimenkul, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri 'Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' tarafından hazırlanan 17 Aralık 2013 tarih 1312001 nolu Değerleme Raporu ile 6.320.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre Şirketin kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı 31.12.2013 itibariyle bilançoda piyasa değeri üzerinden 2.080.530 TL olarak gösterilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

2013 yılında meydana gelen yeniden değerlendirme artışı 187.643 TL olup, Özkaynaklar hesap grubu içerisinde Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler hesabı ile ‘Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu’nda muhasebeleştirilmiştir. (Dipnot 29).

2012 yılında Meydana gelen yeniden değerlendirme artışı 16.460 TL olup, 2012 yılında Özkaynaklar hesap grubu içerisinde Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler hesabı ile ‘Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu’nda muhasebeleştirilmiştir. (Dipnot 29).

20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Cıkışlar</u>	<u>31.12.2013</u>
Haklar	85.068	4.619	-	89.686
Toplam	85.068	4.619	-	89.686
Birikmiş itfa payları				
Haklar	71.068	4.569	-	75.637
Toplam	71.068	4.569	-	75.637
Net	13.999			14.049

21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
SGK Borçları	6.015	4.276
TOPLAM	6.015	4.276

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	43.390	44.529
TOPLAM	43.390	44.529

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.

31.12.2013 itibarıyla Şirket’in ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığı, 3.254,44 TL kıdem tazminatı tavan tutarı üzerinden hesaplanmıştır. (31.12.2012- 3.033,98 TL). 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”,

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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, 31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yaklaşık %3,77 gerçek iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31.12.2012- %4,66).

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Dönem başı	44.529	30.837
Cari Hizmet Maliyeti	7.594	8.253
Faiz Maliyeti	1.635	1.504
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	2.891	3.935
Ödeme (-)	(13.259)	-
Dönem Sonu Bakiye	43.390	44.529

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren yılda oluşan 2.891 TL tutarındaki aktüeryal kayıp, Diğer kapsamlı Gelir tablosunda, Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / Giderler hesabında muhasebeleştirilmiştir.

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

23. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	84.263	-
İnşaatı devam eden konut projesine ilişkin alınan avanslar -Nuvo Dragos (*)	-	16.342.332
Toplam	84.263	16.342.332

(*): 31.12.2012 itibarıyla hesabın bakiyesi; Nuvo Dragos konut projesi kapsamında, konut satışına ilişkin müşterilerden alınan konut bedelleri ile avans bedellerinden oluşmaktadır. 31.12.2013 itibarıyla satışı gerçekleştirilen konutlar tamamlanıp, teslim yapıldığından, söz konusu avans hesabı kapatılıp hasılat olarak gelir tablosuna kaydedilmiştir. (Dipnot 30).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Peşin ödenen vergi ve fonlar	10.249	10.237
TOPLAM	10.249	10.237

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Kurumlar vergisi:

31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	8.176.587	(1.015.243)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	1.864.048	22.333
<u>İndirim ve İstisnalar</u>		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	10.040.635	(992.910)
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 31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihlerinde %20’dir. Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO ‘ların kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Dolayısıyla Şirketin kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

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

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

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

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. Yine Kurumlar Vergisi Kanununun 15.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Gelir tablosunda yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi karşılık geliri/(gideri)	-	-
Toplam	-	-

25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

Yoktur. (31.12.2012- Yoktur)

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar

Yoktur. (31.12.2012- Yoktur)

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 31.12.2013 itibariyle dava ve icra takipleri aşağıdadır:

Şirketin açtığı davalar:

Pencereci Cephe Elemanları Ltd. Şti. (Taşeron):

Rehau Polimeri Kimya A.Ş. (Taşeron):

Davanın konusu: Maddi zararlar tazmini ve cezai şart; Şirket ile taşeron arasındaki sözleşmeye istinaden, taşeronun işi tamamlaması ve Şirket tarafından verilen avansı geri iade etmemesi sebebiyle açılan dava olup, dava tutarı 288.690 TL dir. Dava devam etmektedir. (Dipnot 15-33).

Enar Dekor Mobilya Ltd. (Eski Adı ile Öcal Mobilya):

Davanın konusu: Enar Dekor Mobilya Ltd.'nin Şirkete vermiş olduğu 81.620 TL tutarındaki çek tutarının karşılıksız çekler olması dolayısıyla, Şirket tarafından Enar Dekor Mobilya İmalat San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Rasim Öcal aleyhine İstanbul 9. İcra Müdürlüğü' nün 2007/15644 sayılı dosyası ile kambiyo senedine dayalı olarak icra takibi yapılmıştır. İcra takibi kesinleşmiş olmasına rağmen; borçlu bilinen adresini terk ettiği gibi haczedilecek taşınır ve taşınmaz mal varlığı tüm araştırmalara rağmen tespit edilememiş olup, mal varlığı tespit edildiğinde haciz işlemlerine başlanılacaktır. Şirketin Öcal Mobilya' dan olan alacağına istinaden

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

teminat olarak aldığı, 17.590 TL tutarında Keşan'da bulunan yazlık ev borcun tamamının tahsil edilmesi durumunda geri iade edilecektir.

Ayedaş A.Ş.: Şirket Ayedaş A.Ş.'den gelen faturalardaki toplam 7.012 TL tutarındaki, ödemiş olduğu kaçak elektrik kullanım bedellerinin iadesi için dava açmıştır. Dava devam etmektedir.

Verilen Teminatlar:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
a) Verilen Teminat mektupları	-	45.600
b) Verilen İpotek: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan, henüz hiç satışa çıkarılmamış olan C Blok da ki bazı daireler üzerine banka lehine 27.000.000 ABD\$ ve A Bloktaki bazı daireler üzerine de 21.995.000 TL tutarlarında ipotek konulmuştur. Ayrıca, Şirketin kullandığı kredi ile ilgili, Şirket ortağının (Özderici Holding A.Ş.) 22.500.000 ABD\$ ve 19.995.000 TL tutarında kefaleti mevcuttur.		

Alınan Teminatlar:

a) Alınan Teminat senetleri:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Özderici İnşaat San	500.000	500.000
Sönmez İnşaat ve Hafriyat San. ve Tic. Ltd. Şti.	200.000	200.000
Eta Melco Dış Tic. Ltd. Şti. (360.100 USD)	641.914	641.914
Nolte Mutfak ve Mobilya San. Tic. Ltd. Şti. (150.000 EURO)	352.755	352.755
Diğer satıcılar	620.000	620.000
Toplam	2.314.669	2.314.669

b) Alınan Teminat Mektupları:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Şenyuva Alüminyum San. ve Tic. Ltd. Şti. (450.000 USD)	960.435	802.170
Toplam	960.435	802.170

c) Alınan İpotek: Yoktur. (31.12.2012 itibariyle yoktur.)

d) Diğer Teminat: Şirket Öcal Mobilya'dan olan alacağına istinaden, 17.590 TL tutarında Keşan'da bulunan yazlık evi teminat olarak almıştır.

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 ve teslim süresinin sonunda, alıcıya teslim edilmezse, Şirket sözleşme bedelinin %0,2 (binde iki) oranında aylık kira bedeli ödeyecektir. Bu yükümlülük, mücbir sebepler ve Şirketin kendisine bağlı olmayan nedenlerin, (tabi afetler, deprem, yangın, seferberlik savaş,

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

Şirket sözleşmede belirtilen teslimat tarihinin gecikmesi sebebiyle; cari yılda kira ödemesi yapmış olup, söz konusu ödemeler yükümlülük giderleri olarak genel yönetim giderleri hesabında yer almaktadır. (Dipnot 31).

Nuvo Dragos İnşaat Sözleşmesi:

Sözleşmeye göre Şirketin (İşveren) yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Yapım esnasında kullanılacak beton, demir gibi inşaat malzemelerinin İşveren tarafından üreticiden doğrudan temin edilmesinin müteahhit tarafından yapılacak temin edilme işlemine göre daha uygun fiyat, zaman ve kalite ile gerçekleştirilebilecek olması halinde Müteahhidin kullanımına sunulmak için, İşveren tarafından üreticiden satın alınacaktır. Ayrıca gerektiği zaman Müteahhitte demir beton gibi inşaat malzemelerini üreticiden alabilecektir.

27. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2012-Yoktur)

28. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2012-Yoktur)

29. ÖZKAYNAKLAR

ÖDENMİŞ SERMAYE

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	22.872.876	22.872.876	22,87%	20.821.833	20.821.833	20,82
Ahmet Özderici	21.872.876	21.872.876	21,87%	20.821.833	20.821.833	20,82
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25.025.114	25,03%	25.025.114	25.025.114	25,03
Diğer	30.229.134	30.229.134	30,23%	33.331.220	33.331.220	33,33
Toplam	100.000.000	100.000.000	100,00%	100.000.000	100.000.000	100,00

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dur.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2012- 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

2012 yılı Hisse devri:

20.01.2012 tarihinde Özderici Holding A.Ş. BIST’de işlem görmeyen paylarından 3.000.000 adet hisse senedini Ali Uğur Özderici’ ye ve 3.000.000 adet hisse senedini Ahmet Özderici’ ye devretmiş olduğunu bildirmiş olup, Şirket Yönetim Kurulu’nun 20.01.2012 tarih 75 nolu aldığı karar ile, söz konusu hisse devir işlemlerinin kabul edilmesine ve ortaklar pay defterine kayıt edilmesine karar verilmiştir.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2013 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2012: 250.000.000 TL)’dir. Her biri 1TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2012: 250.000.000 adet pay).

PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>Kayıtlı Değeri</u>	<u>Kayıtlı Değeri</u>
Emisyon primi	89.044	89.044

KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DiĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER

Maddi Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları-Yapı Kredi Plaza

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Açılış, Dönem Başı	1.784.449	1.767.989
İlaveler -Yapı Kredi Plaza Ofis Değer Artış fonu (Not 18)	187.643	16.460
Dönem sonu bakiye	1.972.092	1.784.449

Hesabın bakiyesi; Yapı Kredi Plaza’ da yer alan Ofis katına ait yeniden değerlendirme artışları olup, söz konusu gayrimenkulün değer artışına ilişkin detaylı açıklama 19 Nolu Dipnotta verilmiştir. (31.12.2012- Değer artış fonlarında 16.460 TL tutarında artış olmuştur.)

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kıdem tazminatı karşılığı Aktüeryal kazanç/ (kayıp)	(2.891)	-

KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Yasal yedekler	569.437	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 kullanılabilen ve ödenmiş sermayenin %50’sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılamamaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

	31.12.2013	31.12.2012
Dönem Başı, Açılış	2.422.139	(525.889)
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	(917.019)	2.948.028
Dönem sonu bakiye	1.505.120	2.422.139

Kar dağıtımı:

02.04.2013 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda, Şirketin 2012 yılı VUK’ a göre hazırlanmış mali tabloları ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun Tebliğ esaslarına göre düzenlenen mali tablolarında zarar bulunması sebebiyle, kar dağıtımına imkan bulunmadığına karar verilmiştir.

30. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Hasılat

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Gayrimenkul Kira Gelirleri	143.184	182.638
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	19.069.937	-
TOPLAM	19.213.121	182.638

Kira gelirleri; Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 27.851 TL’ lik kısmı Özderici Holding A.Ş.’ den, 110.304 TL’ lik kısmı Destek Menkul Değerler A.Ş.’den ve 5.029 TL’ lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır. (31.12.2012-Kira gelirlerinin, 23.955 TL’ lik kısmı Özderici Holding A.Ş.’ den, 154.004 TL lik kısmı Manhattan Gayrimenkul Yönetim Ltd. Şti’ den ve 4.679 TL’ lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

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

Satışların Maliyeti

	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Gayrimenkul Satış Maliyeti- Nuvo Dragos projesi	9.322.754	-
TOPLAM	9.322.754	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Satış ve pazarlama giderleri	269.623	227.336
Genel yönetim giderleri	3.101.318	921.145
Araştırma geliştirme giderleri	-	-
Toplam	3.370.941	1.148.481

32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Personel Ücretleri	134.509	131.681
Diğer Personel Giderleri	42.902	-
Reklam ve İlan Giderleri	88.585	77.286
Diğer	3.627	18.369
TOPLAM	269.623	227.336

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	420.969	515.484
Diğer Personel Giderleri	64.515	29.392
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	29.478	40.890
Amortisman Giderleri	132.077	74.053
Aracılık, Saklama Komisyonları, Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	111.258	52.894
Aidat Giderleri	37.200	25.672
KKEG (*)	1.850.210	8.641
Kıdem Tazminatı	-	13.692
İTO Aidatları	260	9.090
Tescil ve ilan giderleri	8.500	-
Harcırah Giderleri	52.938	-
Ulaşım giderleri	41.458	21.868
Sigorta Giderleri	55.624	39.826
Temsil ve İkram Giderleri	28.357	11.998
İletişim Giderleri	17.422	16.400
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	15.425	6.400
Yükümlülük Gideri	192.243	-
Diğer	43.384	54.846
TOPLAM	3.101.318	921.145

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

(*): Ortaklar ile Şirket arasında yapılan inşaat sözleşmesine istinaden; kat karşılığı teslim edilen konutların KDV tutarı 1.834.546 TL olup, KKEG tutarına dahildir.

33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Diğer Faaliyetlerden Gelirler

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Taşıt Kira Geliri	15.000	13.200
Konusu Kalmayan karşılıklar	5.210	-
Taşıt satış karı	-	5.198
Diğer	5.451	-
Toplam	25.661	18.398

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Diğer Faaliyetlerden Giderler

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Şüpheli avans karşılığı (Dipnot 15)	288.690	-
Toplam	288.690	-

Şirketin Nuvo Dragos Projesi kapsamında, taşeronlara verilen avanslardan, 288.690 TL'lik avansın cari dönemde şüpheli hale gelmesi nedeniyle karşılık ayrılmıştır.

34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerlendirme geliri (Dipnot 18)	3.028.142	33.540
Toplam	3.028.142	33.540

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)

Yoktur. (31.12.2012-Yoktur.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

35. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ(-)

FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Menkul Kıymet satış geliri	14	61.541
Banka Faiz Gelirleri	492.867	239.366
Kambiyo Karları	1.698.756	206.825
Reeskont gelirleri	130.711	174.344
Toplam	2.322.348	682.075

FİNANSMAN GİDERLERİ(-)

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Kredi Faiz Giderleri	-	342.017
Kur Farkı Giderleri	501.302	218.432
Reeskont gideri	64.363	104.181
Banka Giderleri	4.179	20.560
Finansal Yatırımlar Değerleme Zararı	2.932	-
Toplam	572.775	685.190

36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Hisse sayısı	100.000.000	100.000.000
Net dönem karı/(Zararı)	11.034.112	(917.019)
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	0,1103	(0,0092)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	0,1103	(0,0092)
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)		
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	0,1103	(0,0092)
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	0,1103	(0,0092)

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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:

Cari Dönem -31.12.2013	Ticari Alacaklar		Factoring	Bankalardaki	Finansal
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Alacakları Diğer Taraf	Mevduat	Yatırımlar
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	391.836	-	6.568.663	97.067
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	391.836	-	6.568.663	97.067
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	81.620	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	(81.620)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Önceki Dönem -31.12.2012					
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	1.362.546	-	4.285.476	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.362.546	-	4.285.476	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.180	81.620	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(1.180)	(81.620)	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

Diğer taraflardan olan çok kısa vadeli senetsiz ticari alacaklar 190.704 TL ve senetli alacakların iskonto edilmiş değeri 201.132 TL' dir. Söz konusu senetler, Nuvo Dragos projesi satışları nedeniyle Şirketin müşterileri ile yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli senetlerden oluşmaktadır. (31.12.2012- Nuvo Dragos satışları ile diğer gayrimenkul satışlarından senetli alacakların iskonto edilmiş değeri 1.362.546 TL dir.)

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

Şirketin geçmiş yıllardaki, Factoring faaliyetleri sırasında ortaya çıkan Kanuni Takipteki Factoring Alacakları 81.620 TL olup, Öcal Mobilya' ya ait karşılıksız çeklerden oluşmaktadır. Kanuni takip işlemleri devam etmektedir. Söz konusu alacakların tamamı için finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. (31.12.2012- tahsil edilemeyen kira alacak tutarı 1.180 TL ve Kanuni Takipteki Factoring Alacakları 81.620 TL' dir.)

31.12.2013 ve 31.12.2012 itibariyle Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacakların vadesine ilişkin detaylar:

Kısa Vadeli Alacaklar	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
0-90 gün vadeli	233.907	366.271
90-180 gün vadeli	38.419	323.542
180-365 gün vadeli	83.999	487.074
Toplam	356.325	1.176.887
Uzun Vadeli Alacaklar		
1 - 2 yıl arası vadeli	35.511	152.243
2 -3 yıl arası vadeli	-	33.415
Toplam	35.511	185.658
Genel Toplam	391.836	1.362.546

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.

Cari Dönem

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	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)
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	69.649.757	69.649.757	5.654.586	10.958.026	53.037.144	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	109.068	109.068	109.068	-	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	63.585.930	63.585.931	1.231.693	9.317.094	53.037.144	-
Ticari borçlar	3.201.434	3.201.434	1.560.501	1.640.932	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	6.015	6.015	6.015	-	-	-
Diğer Borçlar	691.809	691.809	691.809	-	-	-
		Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri					
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)						
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

31.12.2012

	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)
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	20.542.181	20.542.181	2.675.837	39.008	17.827.336	
Kısa Vadeli Borçlanmalar	29.050	29.050	29.050	-	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	18.168.017	18.168.017	305.680	36.337	17.826.000	-
Ticari borçlar	1.804.544	1.804.544	1.804.544	-	-	-
Diğer borçlar	536.294	536.294	532.287	2.671	1.336	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	4.276	4.276	4.276	-	-	-
		Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri					
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)						
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

Döviz Riski

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU					
	Cari Dönem			31.12.2012		
	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)	8.321	44	2.802	3.717.497	2.082.111	2.520
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	2.788.754	424.572	641.100	2.656.929	646.158	640.000
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	2.797.075	424.616	643.902	6.374.427	2.728.269	642.520
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	90.856	48.100	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	90.856	48.100	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	2.797.075	424.616	643.902	6.374.427	2.728.269	642.520
10. Ticari Borçlar	956.172	147.373	218.502	473.415	716	200.765
11. Finansal Yükümlülükler	8.999.957	4.216.819	-	342.017	191.864	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	9.956.128	4.364.192	218.502	815.432	192.580	200.765
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	34.416.573	16.125.462	-	17.826.000	10.000.000	17.826.000
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	26.709	14.983	26.709
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	34.416.573	16.125.462	-	17.852.709	10.014.983	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	44.372.701	20.489.654	218.502	18.668.141	10.207.563	200.765
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 / (Yükümlülüğü) Pozisyonu (9-18+19)	(41.575.626)	(20.065.038)	425.399	(12.293.714)	(7.479.294)	441.755
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülüğü) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(44.364.380)	(20.489.610)	(215.701)	(14.950.644)	(8.125.452)	(198.245)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Cari Dönem		Özkaynaklar	
	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	(4.282.481)	4.282.481	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(4.282.481)	4.282.481	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	124.919	(124.919)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	124.919	(124.919)	-	-
TOPLAM(3+6+))	(4.157.563)	4.157.563	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2012

	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	(1.333.259)	1.333.259	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(1.333.259)	1.333.259	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	103.857	(103.857)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	103.857	(103.857)	-	-
TOPLAM(3+6+))	(1.229.402)	1.229.402	-	-

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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 finansal tablolarında 31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihinde faiz oranına duyarlı finansal araç bulunmamaktadır.

Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık analizi:

31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibariyle bulunmamaktadır.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Makul değer

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme 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 çevrilmektedir. 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 itibarıyla 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:

VARLIKLAR	31.12.2013		31.12.2012	
	Bilanço Değeri	Makul Değeri	Bilanço Değeri	Makul Değeri
Nakit ve Nakit Benzerleri	6.593.820	6.593.820	4.294.113	4.294.113
Finansal Yatırımlar	97.067	97.067	-	-
Ticari Alacaklar	391.836	391.836	1.362.546	1.362.546
Toplam	7.082.724	7.082.724	5.656.659	5.656.659
YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	109.068	109.068	29.050	29.050
Uzun Vadeli Borçlanmaların				
Kısa Vadeli Kısımları	10.548.787	10.548.787	342.017	342.017
Uzun Vadeli Borçlanmalar	53.037.144	53.037.144	17.826.000	17.826.000
Ticari Borçlar	3.201.434	3.201.434	1.804.544	1.804.544
Diğer Borçlar	691.809	691.809	534.958	534.958
Çalışanlara Sağlanan Faydalar				
Kapsamında Borçlar	6.015	6.015	4.276	4.276
Toplam	67.594.257	67.594.257	20.540.845	20.540.845
Net	-60.511.533	-60.511.533	-14.884.186	-14.884.186

(*): 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:

31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibarıyla bulunmamaktadır.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

31 Aralık 2013	Toplam	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	6.533.289	-	6.533.289	-
Finansal Yatırımlar	97.067	97.067	-	-
	Finansal Varlıklar			
31 Aralık 2012	Toplam	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	4.259.700	-	4.259.700	-
Finansal Yatırımlar	-	-	-	-

39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 31.12.2013 ve 31.12.2012 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)
			31.12.2013	31.12.2012
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	6.593.820	4.294.113
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler,	Md.24/(a)	156.952.200	117.320.824
C	Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.23/(b)	-	-
	İştirakler	Md.23/(f)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)		20.808.481	20.107.085
D	Diğer Varlıklar			
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	184.354.501	141.722.021
E	Finansal Borçlar	Md.31	63.585.930	18.168.017
F	Diğer Finansal Yükümlükler	Md.31	109.068	29.050
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	115.166.914	103.948.050

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

D	Diğer Kaynaklar		5.492.587	19.576.904
		Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	184.354.501
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.23/(b)	6.593.820	4.294.113
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.23/(b)	6.593.820	4.294.113
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.23/(d)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.23/(d)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa /Araziler	Md.23/(c)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.23/(d)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0
J	Gayri nakdi Krediler	Md.31	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0	0
L	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0	0

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2013	Önceki Dönem (TL) 31.12.2012	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00	0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	0,89	0,86	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(a)	0,00	0,00	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler	Md.24/(d)	0,00	0,00	≤ %49
5	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	0,55	0,18	≤ %500
8	Borçlanma Sınırı	Md.24/(b)	0,00	0,00	≤ %10
9	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Md.22/(I)	0,00	0,00	≤ %10
	Tek bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı				

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Yönetim Kurulu'nun 28.02.2014 tarih ve 104 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Başkanı Ali Uğur Özderici ve Başkan Vekili Ahmet Özderici üye

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Meral Özderici ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Orhan Aksüt ve Bahadır Kayan tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

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

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 portföyünde 31.12.2013 itibari ile 5 Bloкта 761 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 765 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

31.12.2013 itibariyle proje inşaatının tamamlanma oranı %78,74'dir. Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.01.2014 tarih ve 083 nolu değerlendirme raporuna göre; 765 adet bağımsız bölümün, proje inşaatının tamamlanma oranına göre piyasa değeri, 350.000.000 TL+KDV olarak tespit 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, 03.05.2013 tarih 98 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 Orhan Aksüt ve üye olarak Bahadır Kayan, seçilmişlerdir. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bahadır Kayan, üye olarak Orhan Aksüt seçilmişler, 03.01.2014 tarih ve II-17.1 tebliğe ve şirketin 14.02.2014 tarih 103 no'lu kararına istinaden Yatırımcı İlişkileri müdürü Sebahattin Durmuş Kurumsal yönetim komite üyesi olarak atanmıştır.