

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2018 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2018 Finansal Tablolar

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	831.042	766.325
Ticari Alacaklar	11	2.699.932	858.347
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	2.699.932	858.347
Diğer Alacaklar	12	2.079.433	2.079.433
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	2.079.433	2.079.433
Stoklar	14	207.092.055	223.205.231
Peşin Ödenmiş Giderler	15	9.539.490	7.323.505
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6,15	1.654.601	2.701
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	7.884.889	7.320.804
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	43.541	102.247
Diğer Dönen Varlıklar	16	27.578.282	28.167.004
ARA TOPLAM		249.863.775	262.502.092
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	17	3.247.200	4.098.600
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		253.110.975	266.600.692
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	11	0	256.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	0	256.548
Diğer Alacaklar	12	42.483	33.483
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	42.483	33.483
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	295.412.658	271.002.158
Maddi Duran Varlıklar	19	2.644.643	2.635.952
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	29.148	11.532
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		298.128.932	273.939.673
TOPLAM VARLIKLAR		551.239.907	540.540.365
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	13.199	26.409
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	86.285.005	84.429.697
Ticari Borçlar	11	8.679.996	13.671.958
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	0	3.187.647
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	11	8.679.996	10.484.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	119.604	93.032
Diğer Borçlar	12	59.777	665.657
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	59.777	665.657
Ertelenmiş Gelirler	23	3.363.219	233.694
ARA TOPLAM		98.520.800	99.120.447
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	1.516.000	2.176.000
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		100.036.800	101.296.447
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	94.065.632	101.891.114
Ticari Borçlar		0	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		0	0
Diğer Borçlar	12	26.510.744	10.148.108
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	25.258.425	8.886.621
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	1.252.319	1.261.487
Ertelenmiş Gelirler	23	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar	21	15.518	15.518
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	15.518	15.518
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		120.591.894	112.054.740
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		220.628.694	213.351.187

ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	29		330.611.213	327.189.178
Ödenmiş Sermaye	29		100.000.000	100.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	29		0	0
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	29		89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	29		2.312.094	2.312.094
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29		2.312.094	2.312.094
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29		2.449.430	2.449.430
Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	29		-137.336	-137.336
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29		569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	29		224.218.603	190.287.784
Net Dönem Karı veya Zararı	29		3.422.035	33.930.819
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			330.611.213	327.189.178
TOPLAM KAYNAKLAR			551.239.907	540.540.365

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	30	63.794.237	10.424.389
Satışların Maliyeti	30	-61.919.965	-7.477.829
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.874.272	2.946.560
BRÜT KAR (ZARAR)		1.874.272	2.946.560
Genel Yönetim Giderleri	31	-1.778.512	-852.888
Pazarlama Giderleri	31	-1.737.352	-893.700
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	165.135	27.603
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	33	0	-30.939
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.476.457	1.196.636
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	11.267.282	
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		9.790.825	1.196.636
Finansman Gelirleri	35	423.268	508.501
Finansman Giderleri	35	-6.792.058	-1.013.753
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		3.422.035	691.384
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		3.422.035	691.384
DÖNEM KARI (ZARARI)		3.422.035	691.384
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	36	0	0
Ana Ortaklık Payları	36	3.422.035	691.384
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		3.422.035	691.384
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	11.184
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21,29		11.184
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	11.184
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.422.035	702.568
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		3.422.035	702.568

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.475.405	-23.248.653
Dönem Karı (Zararı)		3.422.035	691.385
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-11.258.402	31.137
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19,31	8.880	23.223
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-11.267.282	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	-11.267.282	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			7.914
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		12.311.772	-23.971.175
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6,11	-1.585.037	11.454
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6,12	-1.579.540	-4.552.517
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	14	1.555.459	-3.321.650
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-4.991.962	-7.403.676
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		18.912.852	-8.704.786
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		4.475.405	-23.248.653
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.379.311	-18.256
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-35.189	-18.256
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.414.500	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-5.983.384	24.584.088
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	-5.983.384	24.584.088
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-128.668	1.317.179
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-128.668	1.317.179
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	129.580	763.634
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	912	2.080.813

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç / Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	29	100.000.000	-127.402	89.044	-88.700	2.181.134			569.437	166.762.346	23.525.439	292.911.297
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler	29									23.525.439	-23.525.439	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	29				11.183						691.385	702.568
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları												
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Süleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakımları	29	100.000.000	-127.402	89.044	-77.518	2.181.134			569.437	190.267.785	691.385	293.613.865

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	29	100.000.000		89.044	-137.335	2.449.430			569.437	190.267.785	33.930.819	327.189.178
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler	29									33.930.819	-33.930.819	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)												
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	29										3.422.035	3.422.035
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi												

