

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. 0ŞİRKET'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:

31.12.2012 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. 31.12.2012 itibariyle Ali Uğur Özderici % 20,82 ve Ahmet Özderici %20,82 oranında Şirketin hissedarlarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,09 olup, hisseler İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) da işlem görmektedir.

d) İşlem gördüğü borsalar:

Şirket, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda 1995 tarihinden itibaren 'Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş.' ünvanı ile, 04.03.2008 tarihinden itibaren ise 'Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ünvanı ile faaliyet göstermektedir.

e) Fiili faaliyet konusu:

Şirketin faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket 04.03.2008 tarihinden itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ünvanı ile faaliyet göstermeye başlamış olup, Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi almıştır.

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

Şirketin projesi brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup, 5 Bloкта 999 adet rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 31.12.2012 itibariyle, Şirketin söz konusu proje kapsamında konut satışları devam etmektedir. Projenin 1.Etap teslimi müşteriler ile yapılan sözleşmeye göre; Haziran 2013 de yapılacaktır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirketin bunun dışında, Yapı Kredi Plaza da bulunan ofis kira geliri mevcuttur.

Ortaklık yapısı ile işletmede dolaylı kontrolü bulunan ortaklar:

Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
Ali Uğur Özderici	20.821.833	20.821.833	20,82	17.721.833	17.721.833	17,72
Ahmet Özderici	20.821.833	20.821.833	20,82	17.721.833	17.721.833	17,72
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25.025.114	25,03	31.025.114	31.025.114	31,03
Diğer	33.331.220	33.331.220	33,33	33.531.220	33.531.220	33,53
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. (31.12.2011- 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. İ.M.K.B.'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 31.12.2012 itibarıyla 250.000.000 TL (31.12.2011: 100.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibarı değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2011: 100.000.000 adet pay).

2011 yılı kayıtlı sermaye tavanı artış başvurusu:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 05.08.2011 tarih 72 nolu aldığı kararda, Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 100.000.000 TL' den 250.000.000 TL' ye yükseltilmesine ve bu maksatla Sermaye Piyasası Kurumu'na başvurulmasına karar verilmiştir.

Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.08.2011 tarih 8123 nolu yazısı ile; Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 100.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye artırılması esas sözleşme değiştirilmesi

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

kaydıyla uygun görülmüştür. Söz konusu artış ve buna ilişkin esas sözleşme değişikliği, 2012 yılında yapılan Genel Kurul’ un onayına sunulmuş ve onaylanmıştır. Kayıtlı sermaye tavanı izni 2011-2015 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

- g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:
31.12.2012 itibariyle ortalama çalışan sayısı 8 kişi (31.12.2011- 8 kişi)’ dir.
- h) İşletmenin bağlı ortaklıkları ile İştirakleri ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin ticaret unvanları: 31.12.2012 itibariyle yoktur. (31.12.2011- Yoktur.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR:

2.1.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”), Seri: XI, No: 29 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, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK’nın Seri: XI, No: 25 “Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ”i yürürlükten kaldırılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nın Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” ne istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na (“UMS/UFRS”) göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.

Şirket ilişikteki sunulan finansal tablolarını, Sermaye Piyasası Kurulu’ nun 9 Nisan 2008 tarihli ve 26842 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Seri:XI, No:29 ‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’ çerçevesinde UMS/UFRS’ ye uygun olarak hazırlamıştır. Finansal tablo ve ilgili dipnotlar, SPK’nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı Kararı ile “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”sunda belirtilen düzenlemeler ile en son Sermaye Piyasası Kurulu’ nun 09.01.2009 tarih ve 2009/2 Sayılı Bülten’inde yayınlanan 2, 3 ve 4 numaralı duyurularında açıkladığı husus ve değişikliklere uygun olarak sunulmuştur.

“Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü” ek dipnotunda verilen bilgiler ise, SPK’ nın Seri: XI, No: 29, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’ nın Seri: VI, No: 11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. (Dipnot 40).

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

2.1.2 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 ilişkide sunulan mali tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamıştır.

2.1.3 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.

2.2 MUHASEBE POLİTİKALARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

2.2.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve önceki dönem mali tablolarının düzenlenmesi:

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 31.12.2012 bilançosu, 31.12.2011 bilançosu ile, 01.01.2012-31.12.2012 dönemi gelir tablosu ve kapsamlı gelir tablosu, 01.01.2011-31.12.2011 dönemi ile, 01.01.2012-31.12.2012 dönemi nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu, 01.01.2011-31.12.2011 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

2.2.2 Muhasebe Politikalarındaki değişiklikler

Şirketin dönem içinde muhasebe politikalarında yapılan değişiklikler bulunmamakta olup, uygulanan muhasebe politikaları önceki dönemlerle tutarlıdır.

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 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

UMS 12 Gelir Vergileri – Esas Alınan Varlıkların Geri Kazanımı (Değişiklik)

UMS 12, i) aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olarak, UMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkulün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve ii) UMS 16'daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortismanı tabi olmayan varlıklar üzerindeki

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir. Değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması gerekmektedir. Değişikliğin Şirketin finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Geliştirilmiş Bilanço Dışı Bırakma Açıklama Yükümlülükleri (Değişiklik),

Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini, finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde, daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir. Karşılaştırmalı açıklamalar verilmesi zorunlu değildir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Rapor tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

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

Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamaya izin verilmektedir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayrımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir.

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10'nun ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık UMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler, ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 10 ile aynıdır.

UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

UFRS 11'in ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 11 ile aynıdır.

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkın bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve UMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına

- i) Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve
- ii) UFRS’ ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişiklikler geriye dönük olarak 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri ve bu hesap dönemlerindeki ara dönemler için geçerlidir.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 9’a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır.

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

Standart 1 Ocak 2014 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı farklı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir “kontrol” tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır.

UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart 1 Ocak 2014 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir. Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir.

UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Standart 1 Ocak 2014 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UFRS 12 daha önce UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardında yer alan ara dönem konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamalar ile daha önce UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlarda yer alan iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklamalarını içermektedir.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilir ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni açıklamaların sadece UFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir – yani önceki dönemlerle karşılaştırmalı açıklama gerekmemektedir.

Uygulama Rehberi (UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12' de yapılan değişiklikler)

Değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi "UFRS 10'un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı" olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirilmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer UFRS 10'a göre kontrol değerlendirmesi UMS 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. UMSK, aynı sebeplerle UFRS 11 ve UFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UFRS' deki iyileştirmeler

UMSK, mevcut standartlarda değişiklikler içeren 2009 – 2011 dönemi 'Yıllık UFRS İyileştirmeleri' ni yayınlamıştır. Yıllık iyileştirmeler kapsamında gerekli ama acil olmayan değişiklikler yapılmaktadır. Değişikliklerin geçerlilik tarihi 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Gerekli açıklamalar verildiği sürece, erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu proje henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin UMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, UMS 32’ de bulun mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin UMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir.

UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

UMS 34’de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merciiine düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik olduysa açıklanmalıdır.

Yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartların, uygulanmasının Şirketin finansal tablolarında önemli bir etki yaratması beklenmemektedir.

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 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibariyle nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlar, likit fonlar ile özel kesim iskontolu tahvillerden 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. Likit fonlar ise bilanço tarihinde geçerli fon fiyatları ile değerlendirilmiştir. Özel kesim iskontolu tahviller ise, gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılmış olup, bilanço tarihindeki son işlem fiyatı üzerinden değerlendirilmiştir. Nakit ve nakit benzeri kalemleri bilanço tarihleri itibariyle makul değerlerini yansıtmaktadır. (Dipnot 6).

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 10-12).

Stoklar:

Şirketin stoklar hesabında inşaatı devam eden konut inşaat projesinin (Nuvo Dragos projesi) doğrudan maliyetleri ile projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetler yer almaktadır. Söz konusu proje maliyetleri; maliyetin yada net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin arsa maliyeti de stoklar hesabında yer almakta olup, 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibariyle gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri ile değerlendirilmiştir. Piyasa değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. (Dipnot 13).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi:

Şirketin 31.12.2012 ve 31.12.2011 Yapı Kredi Plaza'da yer alan ofis katının kiraya verilen kısmı mali tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu gayrimenkul 31.12.2012 ve 31.12.2011 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. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç, gelir tablosuna kaydedilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlığa ilişkin amortismanlar belirlenen gerçeğe uygun değer 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 17).

Maddi Varlıklar:

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

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Şirketin 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.12.2012 ve 31.12.2011 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. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde ortaya çıkan artış özsermaye hesap grubu içerisinde yer alan "Değer Artış Fonları" 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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

aktarılmaktadır. (Dipnot 18). Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

	<u>%</u>
Binalar	2
Taşıtlar	20
Döşeme ve Demirbaşlar	20
Diğer maddi duran varlıklar	20

Maddi Olmayan Varlıklar:

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi olmayan varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Birikmiş değer düşüklükleri olması durumunda ise değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlarıyla gösterilmektedir. Bilanço tarihleri itibarıyla değer düşüş karşılığı ayrılan maddi olmayan varlık bulunmamaktadır.

Maddi 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 Kanununda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır. (Dipnot 19). Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

	<u>%</u>
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. 31.12.2012 ve 31.12.2011 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 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibarıyla değer düşüklüğüne uğramış varlığı bulunmamaktadır. (Dipnot 18-19).

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. Şirket tarafından 01.01.2012.- 31.12.2012 ve 01.01.2011.- 31.12.2011 dönemlerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti yoktur, finansman giderleri doğrudan gelir tablosuna gider kaydedilmiştir. (Dipnot 33).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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.

31.12.2012 itibarıyla Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık yoktur. 31.12.2012 itibarıyla özel kesim tahvilleri ile hazine bonoları ‘Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan’ finansal varlıklar olup, vadesine 3 aydan kısa süre olanlar nakit ve nakit benzeri değerlerde ve 1 yıldan kısa vadeli kısa vadeli finansal yatırımlar hesabında yer almaktadır. (Dipnot 7).

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.

31.12.2012 ve 31.12.2011 itibarıyla 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.

31.12.2012 ve 31.12.2011 itibarıyla 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 değerlendirir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar zararda muhasebeleştirilir. Kar zarar içinde muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. Şirketin 31.12.2012 ve 31.12.2011 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 değerlendirir. Şirketin 31.12.2012 ve 31.12.2011 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 10-11).

Diğer finansal yükümlülükler: Şirketin 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibariyle, Diğer finansal yükümlülükleri arasında uzun vadeli kredi krediler ile Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır. (Dipnot 9).

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.

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

Hasılat:

Şirketin gelirleri, faaliyetlerinden dolayı Şirkete ekonomik getiri sağlanma olasılığı olduğu ve söz konusu gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Şirketin cari dönem içerisinde elde ettiği gelirler gayrimenkul kiralama gelirlerinden oluşmaktadır. Önceki dönemde ise gayrimenkul kiralama gelirleri ile gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. (Dipnot 28).

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, müşterilerle yapılan ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre gelir kaydedilmektedir. 01.01.-31.12.2012 ve 01.01.-31.12.2011 dönemlerinde Yapı Kredi Plaza ofis katı ile Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirleri mevcuttur. (Dipnot 28).

Gayrimenkul Satışlarından Elde Edilen Gelirler:

Gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Şirketin 01.01.-31.12.2012 ve 01.01.-31.12.2011 dönemlerinde gayrimenkul satış geliri yoktur (Dipnot 28).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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. Şirketin, 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibariyle inşaatı devam eden konut projesi Nuvo Dragos olup, Şirketin konut satışlarına ilişkin yapmış olduğu tahsilatlar 'Alınan Avanslar' hesabında yer almaktadır. Konut inşaat projesi tamamlanıp, tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde, söz konusu avans hesabı kapatılıp hasılat olarak gelir tablosuna kaydedilecektir.

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.

Şirketin ilişkili tarafları aşağıda gösterilmiştir:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</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.

31.12.2012 ve 31.12.2011 itibariyle yukarıda belirtilen ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacakları ile 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 24).

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Nakit Akım Tablosu

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

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 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibariyle 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 22).

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 bazıları 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 itibariyle 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.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT 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 Kanunun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. Yine Kurumlar Vergisi Kanununun 15. maddesinin 3. fıkrası uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kazançları üzerinden, dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın, %15 oranında vergi kesintisi yapılması öngörülmüştür. Ancak bu GYO istisna kazançları üzerinden yapılacak vergi kesintisi oranı 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre sıfır olarak uygulanmaktadır. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketlerinin kazançları üzerinden Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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

Şirketin 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibariyle ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 35).

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

Finansal tabloların SPK' nın Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ' ine 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, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2011-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2011-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. Kira gelirlerine ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiştir.

01.01-31.12.2012

	Yapı Kredi Plaza/İstanbul
<u>Satış Gelirleri</u>	
Kira Geliri	182.638
Net Satışlar	182.638

01.01-31.12.2011

	Yapı Kredi Plaza/İstanbul
<u>Satış Gelirleri</u>	
Kira Geliri	158.921
Net Satışlar	158.921

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Kasa-TL	8.637	500
Toplam	8.637	500
Bankalar		
TL –Vadesiz	19.848	5.024
Döviz-Vadesiz	5.928	-
TL-Vadeli Mevduatlar	548.129	5.123.465
Döviz- Vadeli Mevduatlar	3.711.571	2.790.572
Bankalar toplamı	4.285.476	7.919.061
Özel Kesim İskontolu Tahvil	-	49.019
Likit Fonlar	-	11.090
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	4.294.113	7.979.670

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Vadeli Mevduatlar: Vadeli mevduatların faiz oranları, açılış tarihleri ve vadeleri aşağıda belirtilmiş olup, döneme isabet eden faiz tahakkuku toplamı 7.669 TL hesaplanmış ilgili mevduat hesabının üzerine eklenmiş (31.12.2011: 30.650 TL) diğer taraftan gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir:

<u>TL Mevduat</u>	<u>Açılış Tarihi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>31.12.2012 Faiz Tutarı</u>	<u>31.12.2012 Mevduat+Faiz Toplamı</u>
547.125	21.12.2012	21.01.2013	7,90%	1.004	548.129

<u>Döviz tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>	<u>Açılış Tarihi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>31.12.2012 Faiz Tutarı (TL)</u>	<u>31.12.2012 Mevduat+Faiz 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

<u>TL Mevduat</u>	<u>Açılış Tarihi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>31.12.2011 Faiz Tutarı</u>	<u>31.12.2011 Mevduat+Faiz Toplamı</u>
250.000	07.10.2011	03.01.2012	9,25%	5.385	255.385
377.010	07.10.2011	31.01.2012	9,35%	8.209	385.219
500.000	07.10.2011	02.02.2012	9,35%	10.887	510.887
2.753.695	29.12.2011	02.01.2012	11,00%	1.660	2.755.355
1.169.000	30.12.2011	02.01.2012	11,50%	368	1.169.368
46.577	28.10.2011	30.01.2012	9,70%	673	47.250
5.096.282				27.183	5.123.465

<u>Döviz tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>	<u>Açılış Tarihi</u>	<u>Vade</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>31.12.2011 Faiz Tutarı (TL)</u>	<u>31.12.2011 Mevduat+Faiz Toplamı</u>
283.635 ABD\$	535.758	22.12.2011	19.01.2012	4,65%	614	536.280
1.048.190 ABD\$	1.979.926	21.12.2011	18.01.2012	4,50%	2.441	1.982.367
10.137 AVRO	24.773	30.12.2011	27.01.2012	4,25%	3	24.776
100.928 AVRO	246.648	12.12.2011	09.01.2012	4,60%	590	247.148
	2.787.105				3.468	2.790.572

Bloke Mevduat:

31.12.2012 itibariyle vadeli mevduatın 547.125 TL'lik kısmı blokelidir. Şirket ile banka arasında yapılan sözleşmeye istinaden; şirketin müşterilerine kullandırılan konut kredisi bakiyesinin %10'nuna denk gelen mevduat tutarı, Banka tarafından bloke edilmiştir. Söz konusu bloke, devam eden A ve B blok inşaatlarının tamamlanma oranı %75'e ulaştığı zaman kaldırılacaktır. 31.12.2012 tarihli Nuvo Dragos projesi ekspertiz raporuna göre; A blok %79,4 ve B blok %81,6 tamamlanma oranına ulaşmış olup, söz konusu bloke Ocak 2013'te kaldırılmıştır. (31.12.2011- 45.600 TL)

Özel Kesim İskontolu Tahvil: 31.12.2012 itibariyle özel kesim iskontolu tahvili yoktur.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2011 itibariyle Özel Kesim İskontolu Tahvili, ‘Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar’ olarak sınıflandırmış olup, bilanço tarihindeki son işlem fiyatı üzerinden değerlendirilmiştir. Değerleme sonucunda 3.179 TL değer artışı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

	Nominal	Maliyet	Vade	31.12.2011 Piyasa Fiyatı	31.12.2011 Piyasa Değeri	31.12.2011 Değer Artışı
TRSTISB31213	50.000	45.840	07.03.2012	0,9804	49.019	3.179
Toplam	50.000	45.840	07.03.2012	0,9804	49.019	3.179

Likit Fonlar: 31.12.2012 itibariyle likit fon yoktur. 31.12.2011 itibariyle, likit fonlar B tipi likit fonlardan oluşmakta olup detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Fon Adet</u>	<u>31.12.2011 tarihli Fon Birim fiyatı</u>	<u>Makul Değer (Bilanço)</u>		<u>01.01- 31.12.2012</u>	<u>01.01- 31.12.2011</u>
389	28,51	11.090			
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı				4.294.113	7.979.670
Blokeli Mevduat (-)				(547.125)	(45.600)
Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri				3.746.988	7.934.070

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket Finansal Yatırımlarını, Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar’ olarak sınıflandırmıştır. Finansal yatırımlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:

31.12.2012 itibariyle Kısa Vadeli Finansal Yatırım yoktur. 31.12.2011 itibariyle, Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar hazine bonosundan oluşmakta olup, bilanço tarihleri itibariyle bekleyen en iyi alış fiyatıyla değerlemeye tabi tutulmuştur. Değerleme sonucunda 31.12.2011 itibariyle 10.044 TL değer artışı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

Söz konusu hazine bonusu 31.12.2011 itibariyle İş Bankası tarafından blokelidir. Şirket ile banka arasında yapılan sözleşmeye istinaden; şirketin müşterilerine kullandırılan konut kredisi bakiyesinin %10’nuna denk gelen hazine bonusu tutarı, Banka tarafından bloke edilmiştir. Söz konusu bloke, devam eden A ve B blok inşaatlarının tamamlanma oranı %75’e ulaştığı zaman kaldırılacaktır.

	Nominal	Maliyet	Vade	31.12.2011 Bekleyen En İyi Alış Fiyatı	31.12.2011 Piyasa Değeri	31.12.2011 Değer Artışı
TRT071112T14	389.940	346.006	07.11.2012	0,9131	356.050	10.044
Toplam	389.940	346.006	07.11.2012	0,9131	356.050	10.044

Değerleme sonucunda 31.12.2011 itibariyle 10.044 TL değer artışı gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Yoktur. (31.12.2011– Yoktur)

8. FİNANSAL BORÇLAR:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Uzun Vadeli Döviz Kredisi Faiz tahakkuku	342.017	-
Toplam	342.017	-

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Uzun Vadeli Döviz Kredisi	17.826.000	-
Toplam	17.826.000	-

Şirket tarafından 04.07.2012 ve 03.12.2012 tarihlerinde 5.000.000 ABD\$ tutarında olmak üzere toplam 10.000.000 ABD\$ tutarında 2 adet uzun vadeli kredi kullanılmıştır. Kredileri ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<u>ABD\$</u>	<u>TL Karşılığı</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>İskonto edilmiş Faiz Tutarı</u>
I. Kredi	5.000.000	8.913.000	%6,90	305.680
II. Kredi	5.000.000	8.913.000	%5,50	36.337
Toplam	10.000.000	17.826.000		342.017

Anapara geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

<u>Geri Ödeme Tarihi</u>	<u>Anapara Tutarı (YP)</u>	<u>Anapara Tutarı (TL)</u>
Tem.14	932.258 USD	1.661.843
Ara.14	942.916 USD	1.680.842
Oca.15	960.930 USD	1.712.953
Haz.15	971.247 USD	1.731.345
Tem.15	998.582 USD	1.780.072
Ara.15	999.108 USD	1.781.011
Oca.16	1.035.158 USD	1.845.272
Haz.16	1.028.438 USD	1.833.295
Tem.16	1.073.073 USD	1.912.860
Ara.16	1.058.290 USD	1.886.508
Toplam	10.000.000 USD	17.826.000

Faiz ödemeleri ise 6 ayda bir olup, I. Kredinin ilk faiz ödemesi 04.01.2013 tarihinde, II. Kredinin ilk faiz ödemesi ise 03.06.2013 tarihinde yapılacaktır.

Kredilerin Teminatı: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan, henüz hiç satışa çıkarılmamış olan C Blok da ki bazı daireler üzerine banka lehine 13.000.000 ABD\$ tutarında ipotek konulmuştur. Ayrıca, Şirketin kullandığı kredi ile ilgili, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 11.800.000 ABD\$ tutarında kefaleti mevcuttur.

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Şirket Kredi Kartları	29.050	3.741
Toplam	29.050	3.741

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	-	5.563.016
Diğer alacaklar	1.176.887	625.481
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	1.176.887	6.188.497

Diğer ticari alacaklar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Alacak Senetleri, Net (*)	1.176.887	625.481
Şüpheli Ticari alacaklar	1.180	1.180
Şüpheli Ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.180)	(1.180)
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	1.176.887	625.481

Şüpheli Ticari alacaklar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Açılış	1.180	-
Dönem içinde şüpheli hale gelen	-	1.180
Dönem içinde tahsilat (Dipnot 26-22)	-	-
Dönem sonu itibariyle bakiye	1.180	1.180

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	-	-
Diğer alacaklar	185.659	276.510
Toplam Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	185.659	276.510

Diğer ticari alacaklar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Alacak Senetleri, Net (*)	185.659	276.510
Toplam Uzun Vadeli Diğer Ticari Alacaklar	185.659	276.510

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

Ticari Borçlar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 37)	-	-
Diğer Ticari Borçlar	1.804.544	1.276.123
Toplam Ticari Borçlar	1.804.544	1.276.123

Diğer Ticari Borçlar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Satıcılar	531.627	39.519
Borç Senetleri (**)	1.272.917	1.236.604
Toplam Ticari Borçlar	1.804.544	1.276.123

(**): Borç senetleri, projede kullanılacak ana malzemelerden olan hazır beton alımı, doğrama ve cam işleri yapımı ile ilgili olarak satıcı firmalara verilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

11. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	868.892	1.287.741
Diğer Alacaklar	-	-
Toplam Diğer Kısa Vadeli Alacaklar	868.892	1.287.741
Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	-	-
Verilen depozito ve teminatlar	9.862	9.862
Toplam Diğer Uzun Vadeli Alacaklar	9.862	9.862
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 36)	-	-
Diğer Borçlar	539.234	165.837
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	539.234	165.837
Diğer Borçlar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Gelir Vergisi, SSK ve diğer vergi ve fonlar	535.227	161.831
Matrah artırımından doğan vergi borçları (*)	4.007	4.007
Toplam	539.234	165.837
Diğer Uzun Vadeli Borçlar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflar (Dipnot 37)	752.664	290.651
Diğer Borçlar	93.601	86.698
Toplam Diğer Uzun Vadeli Borçlar	846.264	377.349
Diğer Borçlar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Matrah artırımından doğan vergi borçları (*)	1.336	5.342
Alınan depozito ve teminatlar(**)		
Kira depozitosu	26.709	28.301
Diğer	65.556	53.055
Alınan depozito ve teminatlar	92.265	81.356
Toplam Diğer Borçlar	93.601	86.698

(*): 6111 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması Hakkında Kanun 25.02.2011 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Söz konusu kanun kapsamında 31.12.2008 tarihinde Şirket ile birleşme işlemi yapılan Şirketin bağlı ortaklığı Uğur Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. için, Kurumlar Vergisi Matrah Artırımı yapmak üzere Vergi Dairesine başvuruda bulunmuştur. 31.12.2012 itibariyle kalan borç tutarı 5.342 TL'dir. (31.12.2011- 9.349 TL).

(**): Şirketin Yapı Kredi Plaza ofisinin kira sözleşmesi gereği, kiracıdan 22.01.2010 tarihinde 14.983 USD tutarında kira depozitosu alınmıştır. Sönmez İnşaat ile Şirket arasında yapılan Hafriyat Sözleşmesine istinaden, Şirket'e kesilen hak edişler üzerinden %5 oranında teminat kesintisi yapılmış olup, 31.12.2012 itibariyle diğer teminat tutarının 53.055 TL'lik kısmı Sönmez İnşaat'tan alınan teminattır. (31.12.2011- 53.055TL). (Dipnot 17).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

12. FACTORİNG ALACAK VE BORÇLARI

Şirketin Kısa Vadeli Factoring Alacakları aşağıdadır:

Kısa Vadeli Factoring Alacakları	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Kanuni Takipteki Factoring Alacakları	81.620	81.620
Kanuni Takipteki Factoring Alacakları Karşılığı	(81.620)	(81.620)
Toplam Factoring Alacakları	-	-

31.12.2012 ve 31.12.2011 itibariyle Kanuni Takipteki Factoring Alacakları hesabı 81.620 TL olup, Öcal Mobilya' ya ait çeklerden oluşmaktadır. Söz konusu çekler Şirketin factoring faaliyetinde bulunduğu dönem ile ilgilidir. Çeklerin kanuni takip işlemleri devam etmektedir.(Dipnot 22). Kanuni Takipteki Factoring Alacakların dönem içindeki hareketleri aşağıdadır:

Kanuni Takipteki Factoring Alacakları	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Açılış	-	81.620
Dönem içinde yapılan tahsilat	-	-
Dönem sonu itibariyle bakiye	-	81.620

13. STOKLAR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Arsa- Nuvo Dragos Projesi	52.333.700	52.333.700
İnşaatı devam eden Nuvo Dragos konut projesi maliyeti	61.130.011	33.005.551
Toplam	113.463.711	85.339.251

Nuvo Dragos projesi:

Şirket Yönetim Kurulu 28.03.2008 tarihinde aldığı karar ile İstanbul/Maltepe İlçesinde yer alan 32/2 Pafta, 1684 ada, 22 Parcele kayıtlı net 28.062,55 metrekaare 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.

Arsa, mali tablolarda gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri ile değerlendirilmiştir. Söz konusu piyasa değeri, SPK tarafından yetkili, Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28.01.2010 tarih 2010/259 nolu Değerleme Raporu ile 52.333.700 TL olarak tespit edilmiştir. Alış bedeli ile piyasa değeri arasındaki fark 134.000 TL olup, 2010 yılında Diğer Faaliyet Gelirlerine kaydedilmiştir. (Dipnot 31).

Parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin adı 'Nuvo Dragos' olarak tescil edilmiş olup, halen inşaatı devam etmektedir. Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2012 tarih ve 18 nolu değerleme raporuna göre; proje inşaatının ortalama tamamlanma oranı %63,19 ve tamamlanma oranı göre piyasa değeri, 450.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Proje ile ilgili detaylı bilgiler aşağıdadır:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

İnşaat Sözleşmesi:

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.

- **Hakedişler ve Ödeme Şekli:**
Müteahhit sözleşme gereğince yüklendiği işler için Maliyet+%15 kar marjı+genel giderler karşılığı hesaplanan toplam bedel, müteahhidin hakedişini teşkil eder. Hakediş raporları her ay başında müteahhit tarafından düzenlenerek İşverene sunulur.
- **Teminat:**
Müteahhit sözleşmeye istinaden İşveren' e 500.000 TL teminat senedi vermiştir. (Not 22). Ayrıca, Müteahhit yapacağı işin teknik şartnamelere ve sürelerine uygun yapılmamasından doğabilecek zararlara karşı; sözleşme toplam bedelinin %3' üne karşılık gelecek tutara ulaşıncaya kadar, hakedişler üzerinden %3 teminat kesilmektedir. Söz konusu teminat müteahhidin yaptığı işin kesin kabulünün İşverence yapılması halinde, iş bitiminden bir ay sonra Müteahhide aynen iade edilecektir. (Not 11).

Sigorta bedeli: 31.12.2012 itibariyle, inşaat bütün risklere karşılık 104.000.000 TL bedelle sigortalıdır. Ayrıca enkaz kaldırma, mevcut tesis-satış ofisi ve bina, şantiye tesisleri 6.177.045 TL bedelle, makine parkı ise, 2.058.954 TL bedelle sigortalıdır.

14. CANLI VARLIKLAR

Şirketin faaliyet konusu gereği yoktur.

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Yoktur. (31.12.2011-Yoktur)

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Yoktur. (31.12.2011-Yoktur)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2011</u>	<u>Girışler</u>	<u>Transfer</u>	<u>Yeniden</u> <u>Değerleme</u>	<u>Çıkışlar (-)</u> <u>Maliyet</u>	<u>31.12.2012</u>
Binalar -Yapı Kredi Plaza	3.823.573	-	-	33.540	-	3.857.113
Toplam	3.823.573	-	-	33.540	-	3.857.113

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	<u>31.12.2010</u>	<u>Girışler</u>	<u>Transfer</u>	<u>Yeniden</u> <u>Değerleme</u>	<u>Çıkışlar (-)</u> <u>Maliyet</u>	<u>31.12.2011</u>
Binalar -Yapı Kredi Plaza	1.881.600	-	-	1.941.972	-	3.823.573
Toplam	1.881.600	-	-	1.941.972	-	3.823.573

31.12.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza ofis katı:

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 15.01.2010 tarihinde Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi' ne kiralanmıştır. Şirket ile Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi arasında yapılan kira sözleşmesine istinaden 85.800 USD+KDV (Aylık 7.150 USD+KDV) dir. Ayrıca 14.983 USD tutarında kira depozitosu alınmıştır. (31.12.2011- 81.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.750 USD+KDV).

Katın geri kalan 40 metrekarelik kısmı ise, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.120 USD +KDV olmak üzere, yıllık 13.440 USD+KDV dir. (31.12.2011- Aylık kira tutarı 950 USD +KDV olmak üzere, yıllık 11.400 USD+KDV dir.)

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 31).

31.12.2011 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 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 05 Aralık 2011 tarih 0111 nolu Değerleme Raporu ile 5.700.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım bilançoda piyasa değeri üzerinden 3.823.573 TL olarak gösterilmiştir. Piyasa değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç 1.941.972 TL olup, 2011 yılı gelir tablosunda diğer faaliyetlerden gelirler hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot 31).

18. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

<u>Maliyet</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>Girışler</u>	<u>Yeniden</u> <u>Değerleme</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2012</u>
Binalar-Yapı Kredi Plaza	1.876.427	-	16.460	-	1.892.887
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	288.346	310.082	-	(10.198)	588.230
Döşeme ve Demirbaşlar	335.930	20.761	-	-	356.692

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224
Toplam	2.550.518	330.843	16.460	(10.198)	2.887.623
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	156.554	63.428	-	(10.198)	209.783
Döşeme ve Demirbaşlar	317.113	7.139	-	-	324.252
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224
Toplam	505.891	70.567	-	(10.198)	566.260
Net Defter Değeri	2.044.627				2.321.363

31.12.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

31.12.2012 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısmı 31.12.2012 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 28 Aralık 2012 tarih 1212001 nolu Değerleme Raporu ile 5.750.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre Şirketin kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.892.887 TL olarak gösterilmiştir. Meydana gelen yeniden değerlendirme artışı 16.460 TL olup, 2012 yılında özkaynaklar hesap grubu içerisinde 'Değer Artış Fonları' hesabı ile 'Diğer Kapsamlı Gelir' de muhasebeleştirilmiştir. (Dipnot 27).

	31.12.2010	Girışler	Yeniden Değerleme	Çıkışlar	31.12.2011
Binalar-Yapı Kredi Plaza	923.400	-	953.028	-	1.876.427
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	288.346	-	-	-	288.346
Döşeme ve Demirbaşlar	322.968	12.962	-	-	335.930
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224
Toplam	1.584.528	12.962	953.028	-	2.550.518
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	100.924	55.629	-	-	156.554
Döşeme ve Demirbaşlar	313.142	3.972	-	-	317.113
Diğer Maddi Duran Varlıklar	32.224	-	-	-	32.224
Toplam	446.290	59.601	-	-	505.891
Net Defter Değeri	1.138.238				2.044.627

31.12.2011 itibariyle ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısmı 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 'Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' tarafından hazırlanan 05 Aralık 2011 tarih 0111 nolu

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Değerleme Raporu ile 5.700.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre Şirketin kullanımında olan 160 metrekaarelik ofis alanı bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.876.427 TL olarak gösterilmiştir. Meydana gelen yeniden değerlendirme artışı 953.028 TL olup, 2011 yılında özkaynaklar hesap grubu içerisinde 'Değer Artış Fonları' hesabı ile 'Diğer Kapsamlı Gelir' de muhasebeleştirilmiştir. (Dipnot 27).

19. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

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

	<u>31.12.2011</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>31.12.2012</u>
Haklar	78.212	6.855	-	85.068
Toplam	78.212	-	-	85.068
Birikmiş itfa payları				
Haklar	67.583	3.486	-	71.068
Toplam	67.583	1.540	-	71.068
Net	10.630			13.999

20. ŞEREFİYE

Yoktur. (31.12.2011- Yoktur).

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonlarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. (Dipnot 35). (31.12.2011- Yoktur).

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Borç Karşılıkları:

Yoktur. (31.12.2011- Yoktur)

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 31.12.2012 itibariyle dava ve icra takipleri aşağıdadır:

Şirketin açtığı davalar:

Öcal Mobilya:

Davanın konusu: Öcal Mobilya'nın Şirkete vermiş olduğu 81.620 TL tutarındaki çek tutarının karşılıksız çekler olması dolayısıyla, Şirket tarafından Enal 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.

Teminat: Şirketin Öcal Mobilya' dan olan alacağına istinaden teminat olarak aldığı, 17.590 TL tutarında Keşan'da bulunan yazlık ev borcun tamamının tahsil edilmesi durumunda geri iade edilecektir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kira Alacakları:

Şirket tarafından İstanbul 12.İcra Müdürlüğünün 2010/18451 esas sayılı dosyası ile bir kiracısı aleyhine 2.000 TL icra takibi yapılmıştır. Borçlu borca itiraz etmiş ise de bu itiraz süresinde yapılmamış, olduğundan borçlunun maaşına haciz konulmak üzere İlçe Eğitim Müdürlüğü'ne tezkere yazılmış olup 820 TL tahsilat yapılmıştır.

Şirkete açılan davalar: Şirketin yukarıda belirtilen kira alacaklısı Yeşim Mevlide Karaman tarafından Şirket aleyhine İstanbul 5.Sulh Hakimliği' nin 2011/762 Esas sayılı dosyası ile menfi tespit davası açılmıştır.

2013' te Şirket tarafından alacağın tahsil edilmesi ile birlikte Şirket tarafından açılan ve Şirkete açılan dava sona ermiştir.

Verilen Teminatlar:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</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 13.000.000 ABD\$ tutarında ipotek konulmuştur. Ayrıca, Şirketin kullandığı kredi ile ilgili, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 11.800.000 ABD\$ tutarında kefaleti mevcuttur.		

Alınan Teminatlar:

a) Alınan Teminat senetleri:	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</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	680.193
Nolte Mutfak ve Mobilya San. Tic. Ltd. Şti.		
(150.000 EURO)	352.755	-
Diğer satıcılar	620.000	-
Toplam	2.314.669	1.380.193
b) Alınan Teminat Mektupları:	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Şenyuva Alüminyum San. ve Tic. Ltd. Şti.	802.170	-
(450.000 USD)		
c) İpotek:		
31.12.2012 itibariyle yoktur. (31.12.2011- Zeytinburnu gayrimenkul satışları nedeniyle, senetli alacaklar karşılığı Şirket lehine düzenlenen ipotek senetleri tutarı 82.800 TL'dir.)		
d) Diğer Teminat: Şirket Öcal Mobilya'dan olan alacağına istinaden, 17.590 TL tutarında Keşan'da bulunan yazlık evi teminat olarak almıştır.		

23. TAAHHÜTLER

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Nuvo Dragos Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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, 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.

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.

24. Kıdem Tazminat Karşılığı

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	44.529	30.837
Toplam	44.529	30.837

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır.

Şirket'in ilişikteki mali tablolarda kıdem tazminatı karşılığı, 31.12.2012 tarihinde geçerli olan 3.033,98 TL kıdem tazminatı tavan tutarı üzerinden hesaplanmıştır. (31.12.2011- 2.731,85 TL). Şirketin, 31.12.2012 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazanmış çalışan personel sayısı 7 kişidir. (31.12.2011- 8 kişi) 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 UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", şirketin kıdem tazminatı yükümlülüğünü tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir.

Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar şöyledir; esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 31.12.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 5,34 enflasyon oranı ve % 10 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık %4,66 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. (31.12.2011- %4,66). Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Dönem başı	30.837	16.200

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 29)	13.692	14.637
Dönem içerisindeki ödemeler	-	-
Dönem sonu	44.529	30.837

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur. (31.12.2011-Yoktur)

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Peşin Ödenen Vergiler, Stopaj ve Fonlar	10.237	4.817
Devreden KDV	9.941.217	4.896.257
Verilen sipariş avansları (*)	5.539.759	4.115.601
Gelecek Aylara ait sigorta giderleri	39.208	19.590
Şüpheli alacak gelir tahakkuku	-	820
<u>Toplam Diğer Dönen Varlıklar</u>	15.530.421	9.037.086

(*): Hesabın bakiyesi, Şirketin Nuvo Dragos projesi için demir, çelik ve hazır beton gibi projede kullanılacak ana malzemelerin temini ile asansör temini ve montajı amacıyla satıcılara verilen avanslardan oluşmaktadır. Verilen Sipariş Avanslarının 31.12.2012 itibarıyla 85.743 TL (48.100 USD)' lık kısmı; 19.08.2011 tarihinde Eta Melco Dış Ticaret Ltd. Şti.' ne 12 adet asansörün komple sipariş ve montajı için yapılan sözleşmeye istinaden verilen avanstaki kalan bakiyedir. (31.12.2011- 466.558 TL (247.000 USD) Nuvo Dragos Projesi ile ilgili detaylı açıklamalar 17 Nolu dipnotta açıklanmıştır.

<u>Diğer Duran Varlıklar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Verilen sipariş avansları (Eta Melco)	-	90.856
Toplam	-	90.856

<u>Uzun Vadeli Alınan Avanslar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İnşaatı devam eden konut projesine ilişkin alınan avanslar -Nuvo Dragos (*)	16.342.332	9.741.855
Toplam	16.342.332	9.741.855

Hesabın bakiyesi; Şirketin Nuvo Dragos konut projesi kapsamında, konut satışına ilişkin müşterilerden alınan konut bedelleri ile avans bedellerinden oluşmaktadır. Konut inşaat projesi tamamlanıp, tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde söz konusu avans hesabı kapatılıp hasılat olarak gelir tablosuna kaydedilecektir. Projenin 1.Etap teslimi müşteriler ile yapılan sözleşmeye göre; Haziran 2013' de yapılacaktır.

27. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2011</u>
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
Ali Uğur Özderici	20.821.833	20.821.833	20,82	17.721.833	17.721.833	17,72

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ahmet Özderici	20.821.833	20.821.833	20,82	17.721.833	17.721.833	17,72
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25.025.114	25,03	31.025.114	31.025.114	31,03
Diğer	33.331.220	33.331.220	33,33	33.531.220	33.531.220	33,53
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. (31.12.2011- 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. İ.M.K.B.'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 31.12.2012 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2011: 100.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2011: 100.000.000 adet pay).

2011 yılı kayıtlı sermaye tavanı artış başvurusu:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 05.08.2011 tarih 72 nolu aldığı kararda, Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 100.000.000 TL' den 250.000.000 TL' ye yükseltilmesine ve bu maksatla Sermaye Piyasası Kurumu'na başvurulmasına karar verilmiştir.

Buna istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.08.2011 tarih 8123 nolu yazısı ile; Şirketin kayıtlı sermaye tavanının 100.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye artırılması esas sözleşme değiştirilmesi kaydıyla uygun görülmüştür. Söz konusu artış ve buna ilişkin esas sözleşme değişikliği, 2012 yılında yapılacak Genel Kurul' un onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir. Kurul tarafından Şirket'e verilen söz konusu kayıtlı sermaye tavanı izni 2011-2015 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Yoktur. (31.12.2011-Yoktur.)

Hisse Senetleri İhraç Primleri

Emisyon primi

31.12.2012
Kayıtlı Değeri
89.044

31.12.2011
Kayıtlı Değeri
89.044

Değer Artış Fonları

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Duran Varlık Değer Artış Fonları-Yapı Kredi Plaza	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Açılış, Dönem Başı	1.767.989	814.962
İlaveler -Yapı Kredi Plaza Değer Artış fonu (Not 18)	16.460	953.028
Dönem sonu bakiye	1.784.449	1.767.989

Hesabın bakiyesi; Yapı Kredi Plaza' ya ait değer artış fonları olup, cari yılda 16.460 TL tutarında artış olmuştur. Söz konusu gayrimenkulün değer artışına ilişkin detaylı açıklama 18 Nolu Dipnotta verilmiştir. (31.12.2011- Değer artış fonlarında 953.028 TL tutarında artış olmuştur.)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</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.

"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.

Geçmiş Yıllar Kar/Zararları

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Dönem Başı, Açılış	(525.889)	(685.454)
Önceki yıl dönem karı	2.948.028	159.565
Dönem sonu bakiye	2.422.139	(525.889)

Kar dağıtımı

02.04.2012 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirketin 2011 yılı yasal kayıtlarına esas VUK' a göre hazırlanmış mali tabloları ile Kurul'un Seri: XI, No:29 sayılı Tebliği esaslarına göre düzenlenen mali tablolarda kar olduğu halde, her iki mali tablolarda geçmiş yıl zararları bulunması sebebiyle, kar dağıtımına imkan bulunmadığına karar verilmiştir. Böylece söz konusu dönem karının geçmiş yıl zararlarına mahsup edilmesine karar verilmiştir.

Azınlık Payları

Yoktur. (31.12.2011- Yoktur).

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış Gelirleri	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
------------------------	------------------------------------	-----------------------------------

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kira gelirleri	182.638	158.921
Toplam	182.638	158.921

Kira gelirleri; Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. 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. (31.12.2011-Kira gelirlerinin, 19.614 TL' lik kısmı Özderici Holding A.Ş.' den, 135.053 TL lik kısmı Manhattan Gayrimenkul Yönetim Ltd. Şti' den ve 4.254 TL' lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

Satışların Maliyeti	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zeytinburnu Akevler Giderleri	-	-
Konut satış maliyeti	-	-
Toplam	-	-

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

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Satış ve pazarlama giderleri	227.336	-
Genel yönetim giderleri	921.145	763.063
Araştırma geliştirme giderleri	-	-
Toplam	1.148.481	763.063

Niteliklerine Göre Giderler	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri ve huzur hakları	647.165	268.985
Diğer Personel Giderleri	47.761	29.689
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	40.890	110.929
Amortisman Giderleri	74.053	62.683
Reklam ve İlan Giderleri	77.286	-
Aracılık Komisyonları, Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	52.894	31.128
Aidat Giderleri	25.672	23.350
KKEG	8.641	27.196
Kıdem Tazminatı	13.692	14.637
İTO Aidatları	9.090	1.023
Ulaşım giderleri	21.868	24.138
Sigorta Giderleri	39.826	35.761
Temsil ve İkram Giderleri	11.998	32.436
İletişim Giderleri	16.400	15.125
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	6.400	510
Zeytinburnu Akevler Giderleri	-	11.300
Diğer	54.846	74.175

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Toplam	1.148.481	763.063
---------------	------------------	----------------

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

28 ve 29 nolu dipnotta giderler niteliklerine göre açıklanmıştır.

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

Diğer Faaliyetlerden Gelirler

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Taşıt Kira Geliri	13.200	9.600
Taşıt Satış Karı	5.198	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerlendirme geliri (Dipnot 17)	33.540	1.941.972
Konusu Kalmayan karşılıklar(Dipnot 10)	-	820
Diğer	-	8.293
Toplam	51.938	1.960.685

32. FİNANSAL GELİRLER

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Banka Faiz Gelirleri	239.366	1.289.960
Menkul Kıymet satış geliri	61.541	14.945
Kambiyo Karları	206.824	394.465
Reeskont gelirleri	174.344	176.733
Toplam	682.075	1.876.102

33. FİNANSAL GİDERLER

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Reeskont gideri	104.181	185.810
Kredi giderleri	342.017	-
Banka giderleri	20.560	1.838
Kambiyo Zararları (*)	218.432	96.969
Toplam	685.190	284.617

(*): Şirketin ileri dönemlerde yapacağı döviz bazında mal alımları için bankada bulundurduğu dövizli mevduatlar ile verilen sipariş avanslarının dönem boyunca kur değerlemesine tabi tutulmasından 218.432 TL zarar oluşmuştur.

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur. (31.12.2011-Yoktur)

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi:

31 Aralık 2012 ve 31.12.2011 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	(1.015.243)	1.031.443
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	22.333	35.142
<u>İndirim ve İstisnalar</u>		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(992.910)	(1.066.585)
Kurumlar Vergisi Matrahı	-	-
Kurumlar Vergisi	-	-

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 31.12.2012 ve 31.12.2011 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 Dönüşükten sonraki Vergi Durumu :

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

Ertelenmiş Vergiler:

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS’ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibariyle ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Gelir tablosunda yer alan vergi karşılıkları aşağıdaki gibidir:

01.01.2012 -	01.01.2011-
31.12.2012	31.12.2011

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Ertelenmiş vergi karşılık geliri/(gideri)	-	-
Toplam	-	-

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(ZARAR)

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Hisse sayısı	100.000.000	100.000.000
Net dönem karı / (Zararı)	(917.019)	2.948.028
Hisse başına kazanç/(Zarar)	(0,0092)	0,0295
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	(0,0092)	0,0295
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	(0,0092)	0,0295
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	(0,0092)	0,0295
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Zarar)	(0,0092)	0,0295

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ali Uğur Özderici	-	2.412.927
Ahmet Özderici	-	2.412.927
Toplam	-	4.825.855
Alacak Senetleri, Net		
Özderici Holding A.Ş.	-	737.161
Toplam Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	-	5.563.016

Ortaklardan alacaklar: 31.12.2012 yoktur. (31.12.2011- Şirketin Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan dairelerin Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici'ye satılmasından kaynaklanan alacak tutarı 4.825.855 TL ve alacak senetleri 737.161 TL'dir.)

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Kısa Vadeli Alacaklar		
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.- Sözleşmeye istinaden verilen avans	-	250.000
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.(*).	868.892	1.037.741
Toplam	868.892	1.287.741

(*): 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.

İlişkili Taraflara Diğer Uzun Vadeli Borçlar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Alınan Depozito ve Teminatlar- Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	752.664	290.651

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Toplam	752.664	290.651
---------------	----------------	----------------

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. 31.12.2012 itibariyle teminat tutarı 752.664 TL'dir. (31.12.2011- 290.651 TL). (Dipnot 17).

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

	<u>01.01- 31.12.2012</u>	<u>01.01- 31.12.2011</u>
	Kira Gelirleri	Kira Gelirleri
Ortaklar- Özderici Holding A.Ş.	23.955	19.614
Toplam	23.955	19.614

Özderici GYO A.Ş.' ye ait Yapı Kredi Plaza ofis katının 40 metrekarelik kısmı Özderici Holding A.Ş.' ye kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.120 USD+KDV olmak üzere, yıllık 13.440 USD+KDV dir. (31.12.2011- Aylık kira tutarı 950 USD +KDV olmak üzere, yıllık 11.400 USD+KDV dir.)

	<u>01.01- 31.12.2012</u>	<u>01.01- 31.12.2011</u>
	Hakediş Bedelleri	Hakediş Bedelleri
İlişkili Kuruluş		
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	15.400.420	7.965.845
Toplam	15.400.420	7.965.845

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 17).

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Alınan teminat senetleri		
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.

Verilen teminatlar

Yoktur. (31.12.2011-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- 31.12.2012</u>	<u>01.01- 31.12.2011</u>
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	160.250	133.500

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kredi Riski

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem -31.12.2012	Ticari Alacaklar		Factoring	Bankalardaki	Finansal
	İlişkili	Diğer	Alacakları	Mevduat	Yatırımlar
	Taraf	Taraf	Diğer		
			Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	1.362.546	-	4.285.476	-
(A+B+C+D+E) (1)			-		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	1.362.546	-	4.285.476	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (4)	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.180	81.620	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(1.180)	(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*	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			-		

Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Diğer taraflardan olan ticari alacakların iskonto edilmiş değeri 1.362.546 TL olup, Nuvo Dragos projesi satışları nedeniyle Şirketin müşterileri ile yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli senetler ile, önceki dönemlerde yapılan gayrimenkul satışları nedeniyle kısa vadeli senetlerden oluşmaktadır. Nuvo Dragos projesi satışları nedeniyle alınan senetler karşılığında, konutların inşa halinde olması ve müşteriye henüz tapularının verilememesi nedeniyle teminat yoktur. (31.12.2011- Nuvo Dragos satışları nedeniyle alınan senetler toplamı 766.836 TL dir. Diğer gayrimenkul satışları nedeniyle alınan senetlerin 11.040 TL lik kısmı teminat ile güvence altına alınmıştır.)

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

Akevler konutlarından, 2010 yılından devreden, tahsil edilemeyen kira alacak tutarı 1.180 TL'dir. Bunun dışında, 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 mali tablolarda karşılık ayrılmıştır. (31.12.2011- tahsil edilemeyen kira alacak tutarı 1.180 TL ve Kanuni Takipteki Factoring Alacakları 81.620 TL' dir.)

Önceki Dönem -31.12.2011	Ticari Alacaklar		Factoring Alacakları	Bankalardaki Mevduat	Likit Fon	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski						
(A+B+C+D+E) (1)	5.563.016	901.991	-	7.919.061	11.090	405.069
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(11.040)	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	5.563.016	901.991	-	7.919.061	11.090	405.069
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (4)	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.180	81.620	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(1.180)	(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*	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			-			

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(2) : Şirketin aktifinde kayıtlı İstanbul Maltepe Gülsuyu' nda bulunan arsası 27.02.2009 tarihinde Özderici Holding' e satılmıştır. Bu satışa ilişkin, Özderici Holding A.Ş.' den kalan alacak tutarı 750.000 TL olup, karşılığında senet alınmıştır. Senedin vadesi 27.02.2012' dir. Senedin 31.12.2011 itibariyle reeskont edilmiş değeri 737.161 TL dir.

İlişkili taraflardan olan alacak tutarının 4.825.855TL' lik kısmı ise, Zeytinburnu Akevler Sitesinde yer alan 35 adet dairenin Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici'ye satılması nedeniyle kalan borç tutarıdır. Şirket ortakları ile daha önce tahsilatta yaşanan sorun bulunmamaktadır. (Not 37).

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

Kısa Vadeli Alacaklar	<u>Tutar TL</u>
0-90 gün vadeli	366.271
90-180 gün vadeli	323.542
180-365 gün vadeli	487.074
Toplam	1.176.887
Uzun Vadeli Alacaklar	
1 - 2 yıl arası vadeli	152.243
2 -3 yıl arası vadeli	33.415
Toplam	185.658
Genel Toplam	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

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlar ve Diğer						
Finansal Yükümlülükler	371.067	371.067	334.730	36.337	-	-
Ticari borçlar	1.804.544	1.804.544	1.804.544	1.034.051	-	-
Diğer borçlar	540.570	540.570	536.563	2.671	1.336	-
Uzun Vadeli Banka Kredileri	17.826.000	17.826.000	-	-	17.826.000	-
Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı						
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	en nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)						
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Önceki Dönem

Beklenen Vadeler Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	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)
Diğer Finansal Yükümlülükler	3.741	3.741	3.741	-	-	-
Ticari borçlar	1.276.123	1.276.123	1.276.123	-	-	-
Diğer borçlar	171.180	171.180	163.167	2.671	5.342	-
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/Beklen en nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

Döviz Riski

Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

	DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU					
	Cari Dönem			Önceki Dönem		
	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)	3.717.497	2.082.111	2.520	2.790.573	1.333.394	111.271
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	2.656.929	646.158	640.000	466.558	247.000	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	6.374.427	2.728.269	642.520	3.257.130	1.580.394	111.271
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)	6.374.427	2.728.269	642.520	3.347.987	1.628.494	111.271
10. Ticari Borçlar	473.415	716	200.765	4.057	2.148	-
11. Finansal Yükümlülükler	342.017	191.864	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	815.432	192.580	200.765	4.057	2.148	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	17.826.000	10.000.000	17.826.000	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	26.709	14.983	26.709	28.301	14.983	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	17.852.709	10.014.983	-	28.301	14.983	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	18.668.141	10.207.563	200.765	32.359	17.131	-
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(12.293.714)	(7.479.294)	441.755	3.315.628	1.611.363	111.271
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(14.950.644)	(8.125.452)	(198.245)	2.758.214	1.316.263	111.271
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem

	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:			
1- AVRO net varlık/yükümlülüğü	103.857	(103.857)	-	-
2- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- AVRO Net Etki (1+2)	103.857	(103.857)	-	-
TOPLAM(3+6+))	(1.229.402)	1.229.402	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Önceki Dönem

	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	304.370	(304.370)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	304.370	(304.370)	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- AVRO net varlık/yükümlülüğü	27.192	(27.192)	-	-
2- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- AVRO Net Etki (1+2)	27.192	(27.192)	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

TOPLAM(3+6+))	331.563	(331.563)	-	-
----------------------	----------------	------------------	---	---

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in finansal tablolarında Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar olarak sınıfladığı kısa ve uzun vadeli hazine bonosu ile özel kesim tahvil ve bonoları faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2012 tarihinde faiz oranına duyarlı finansal araç bulunmamaktadır. (31 Aralık 2011- TL para birimi cinsinden olan faiz %2 oranında daha düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 6.081 TL artmış, faiz %2 oranında daha yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar (5.405) TL azalmış olacaktı).

Şirket'in 31.12. 2012 tarihi itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz pozisyonu tablosu

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.12.2012	31.12.2011
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Kısa Vadeli		
	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	-	405.069
	Uzun Vadeli		
	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		-	-

Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık analizi:

31.12.2012 ve 31.12. 2011 itibarıyla yoktur.

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

Makul değer

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

Finansal varlıklar:

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak 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. Hazine bonoları ile özel kesim tahvil ve bonoları, İMKB'nin tahvil ve bono piyasasındaki bekleyen en iyi alış fiyatı üzerinden, bunların bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatı ile değerlendirilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

Finansal riskten korunmak için yapılan işlemler:

31.12.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle bulunmamaktadır.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

<u>31 Aralık 2011</u>	Finansal Varlıklar			
	<u>Toplam</u>	<u>Seviye 1</u>	<u>Seviye 2</u>	<u>Seviye 3</u>
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	7.914.037	-	7.914.037	-
Likit Fonlar	11.090	11.090	-	-
Özel Kesim Tahvili	49.019	49.019	-	-
<u>Finansal Yatırımlar</u>				
Hazine Bonosu	356.050	356.050	-	-

40. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibariyle, Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	4.294.113	8.335.721
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a)	117.320.824	89.162.823
C	İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI,No:11,Md.24/(g)	0	0
	Diğer Varlıklar		20.107.083	18.945.807
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	141.722.020	116.444.351
E	Finansal Borçlar	Seri:VI,No:11,Md.35	18.168.017	0
F	Diğer Finansal Yükümlükler	Seri:VI,No:11,Md.35	29.050	3.741
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI,No:11,Md.35	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI,No:11,Md.24/(g)	0	0
İ	Özkaynaklar	Seri:VI,No:11,Md.35	103.948.050	104.848.610
	Diğer Kaynaklar		19.576.903	11.592.000
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	141.722.020	116.444.351
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	4.294.113	8.335.721
A2	Vadeli /Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	4.294.113	8.335.721
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa /Araziler	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI,No:11,Md.32/A	0	0
J	Gayri nakdi Krediler	Seri:VI,No:11,Md.35	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11,Md.25/(n)	0	0

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2012	Önceki Dönem (TL) 31.12.2011	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11,Md.25/(n)	0,00	0,00	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkullere Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a),(b)	0,86	0,84	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0,00	0,00	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0,00	0,00	49%
5	Sermaye Piyasası Araçları				
6	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)	0,00	0,00	20%
7	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI,No:11,Md.32/A	0,00	0,00	10%
8	Borçlanma Sınırı	Seri:VI,No:11,Md.35	0,18	0,00	500%
9	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0,00	0,00	10%

41. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Yönetim Kurulu'nun 12.03.2013 tarih ve 91sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Başkanı Ali Uğur Özderici ve Başkan Vekili Ahmet Özderici üye

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ KONSOLİDE OLMAYAN
01 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT 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.

42. 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. 1007 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatları Maltepe Belediye Başkanlığından 09.09.2008 tarihinde alınmıştır.

31.12.2012 proje inşaatının tamamlanma oranı %63,19'dır. Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2012 tarihli ve 18 nolu değerleme raporuna göre; proje inşaatının tamamlanma oranına göre piyasa değeri, 450.000.000 TL olarak tespit edilmiştir. Projenin 1.Etap teslimi, müşteriler ile yapılan sözleşmeye göre; Haziran 2013' de yapılacaktır.

2) Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve uygulanmasına ilişkin Seri :IV, No.56 ve 57 no'lu Tebliğleri uyarınca Şirket Yönetim Kurulu'nun, 17.04.2012 tarih 85 nolu kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu komite ve oluşturulmuş olup, Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bahadır Kayan, üye olarak Orhan Aksüt seçilmişlerdir. Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Orhan Aksüt ve üye olarak Bahadır Kayan seçilmişlerdir.