

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	2-3
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	4
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	5
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	6
NAKİT AKIŞ TABLOSU	7
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	7-51

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

30.09.2018 VE 31.12.2017 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		30.09.2018	31.12.2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	38.679.139	766.325
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	11	4.786.972	858.347
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	4.786.972	858.347
Diğer Alacaklar	12	2.085.933	2.079.433
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	2.085.933	2.079.433
Türev Araçlar	13	-	-
Stoklar	14	128.678.136	223.205.231
Peşin Ödenmiş Giderler	15	56.004.438	7.323.506
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6,15	50.154.382	2.701
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	5.850.056	7.320.804
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	101.705	102.247
Diğer Dönen Varlıklar	16	27.385.283	28.167.004
ARA TOPLAM		257.721.607	262.502.093
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	5.364.101	4.098.600
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		263.085.708	266.600.693
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	11	-	256.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	-	256.548
Diğer Alacaklar	12	19.593	33.483
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	19.593	33.483
Türev Araçlar	13	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	368.033.158	271.002.158
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	368.033.158	271.002.158
Maddi Duran Varlıklar	19	2.636.082	2.635.952
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	78.214	78.085
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.557.867	2.557.867
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	14.971	11.532
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	-	-
Diğer Duran Varlıklar	16	-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		370.703.804	273.939.674
TOPLAM VARLIKLAR		633.789.513	540.540.366
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	43.678	26.409
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	78.117.956	84.429.697
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	-	-
Ticari Borçlar	11	684.399	13.671.958

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	-	3.187.647
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	684.399	10.484.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	167.363	93.032
Diğer Borçlar	12	123.544	665.658
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	-	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	123.544	665.658
Türev Araçlar	13	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	22	-	-
Ertelenmiş Gelirler	23	454.791	233.694
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
ARA TOPLAM		79.591.732	99.120.448
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	5.700.914	2.176.000
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		85.292.645	101.296.448
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	72.207.338	101.891.114
Ticari Borçlar	11	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11	-	-
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	-	-
Diğer Borçlar	12	1.710.536	10.148.108
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	-	8.886.621
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	1.710.536	1.261.487
Devlet Teşvik ve Yardımları	22	-	-
Ertelenmiş Gelirler	23	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	19.364	15.518
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar	28	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		73.937.238	112.054.740
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	29	249.306.814	100.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	29	-	-
Geri Alınmış Paylar (-)	29	-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	175.816	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.282.302	2.312.095
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.449.430	2.449.430
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-167.128	-137.335
Diğer Kazanç/Kayıplar	29	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	-	-
Diğer Kazanç/Kayıplar	29	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	2.740.568	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	222.047.472	190.287.784
Net Dönem Karı/Zararı	29	-1.993.341	33.930.819
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		474.559.630	327.189.179
TOPLAM KAYNAKLAR		633.789.513	540.540.366

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

30.09.2018 VE 30.09.2017 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018-30.09.2018	01.01.2017-30.09.2017	01.07.2018-30.09.2018	01.07.2017-30.09.2017
Hasılat	30	81.667.330	17.092.831	6.743.548	5.515.302
Satışların Maliyeti (-)	30	-77.127.545	-10.396.514	-6.266.927	-2.918.686
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		4.539.785	6.696.317	476.621	2.596.616
BRÜT KAR/ZARAR		4.539.785	6.696.317	476.621	2.596.616
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-5.314.830	-1.859.314	-1.466.347	-651.106
Pazarlama Giderleri (-)	31	-5.311.943	-1.689.205	-3.118.617	-288.475
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	31	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	1.229.225	125.151	352.950	5.587
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-5.842	-25.312	0	0
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-4.863.605	3.247.637	-3.755.392	1.662.622
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	21.848.067	12.426.681	491.862	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	34	-	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		16.984.462	15.674.318	-3.263.531	1.662.622
Finansman Gelirleri	35	3.261.495	1.009.985	2.182.472	223.212
Finansman Giderleri (-)	35	-22.239.298	-1.111.399	-7.423.298	-22.094
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-1.993.341	15.572.905	-8.504.355	1.863.741
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	24	-	-	-	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri	24	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	24	-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-1.993.341	15.572.905	-8.504.355	1.863.741
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	17	-1.993.341	15.572.905	-8.504.355	1.863.741
DÖNEM KARI/ZARARI		-1.993.341	15.572.905	-8.504.355	1.863.741
Pay Başına Kazanç	36	(0,008)	0,156	(0,034)	0,019
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	(0,008)	0,156	(0,034)	0,019
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	-	-	-	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	(0,008)	0,156	(0,034)	0,019
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	(0,008)	0,156	(0,034)	0,019
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	-	-	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

30.09.2018 VE 30.09.2017 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot Referansları	01.01.2018-30.09.2018	01.01.2017-30.09.2017	01.07.2018-30.09.2018	01.07.2017-30.09.2017
DÖNEM KARI/ZARARI		-1.993.341	15.572.905	-8.504.355	1.863.741
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-29.793	-46.075	-2.311	-55.106
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	19-29				
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	21-29	-29.793	-46.075	-2.311	-55.106
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		-	-	-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-	-	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-	-	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları		-	-	-	-
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-	-	-
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-	-	-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-	-	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler Gelir/Giderleri		-	-	-	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-29.793	-46.075	-2.311	-55.106
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-2.023.134	15.526.830	-8.506.667	1.808.634

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

30.09.2018 VE 30.09.2017 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) NAKİT AKIŞ TABLOSU	Dipnot	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Referansları	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-84.809.389	-36.377.075
Dönem Karı/Zararı		-1.993.341	15.572.905
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-21.846.513	-12.414.172
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	18,19,31	27.500	71.196
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	18	-21.848.067	-12.426.681
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	21,29	-25.947	-58.688
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-60.969.535	-39.535.807
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,11	0	-26.311
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	-3.672.077	57.573
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	12	103.215	148.961
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	14	9.427.162	-25.338.854
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		-50.151.681	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.470.749	-1.926.191
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6,11	-3.187.647	2.023.240
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	-9.799.912	-5.653.907
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	74.331	93.187
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,12	-8.886.621	179.887
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	12	3.431.850	-327.650
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	23	221.097	-8.765.744
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		9.885.933	-10.000
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19	-20.696	-
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	20	-10.370	-10.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	9.917.000	
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		113.415.337	36.648.781
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	86.772	-
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları/(Girişleri)			127.402
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Kredilerden Nakit Girişleri	9		36.521.379
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	-
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-35.978.249	-
Sermaye Artışı	29	149.306.814	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		38.491.881	261.706
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)		38.491.881	261.706
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	7	129.580	763.327
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	7	38.621.461	1.025.033

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

30.09.2018 VE 30.09.2017 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	Dipnot Referans ları	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar
ÖNCEKİ DÖNEM										
01.01.2017 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	100.000.000	-	89.044	2.181.134	-88.700	569.437	166.762.346	23.525.439	292.911.297
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	23.525.439	-23.525.439	-
Dönem Karı (Zararı)					-	-	-	-	15.572.905	15.572.905
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						-46.075	-	-	-	-46.075
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	29	-	127.402	-	-	-	-	-	-	127.402
30.09.2017 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	100.000.000	-	89.044	2.181.134	-134.775	569.437	190.287.785	15.572.905	308.565.529
CARİ DÖNEM										
01.01.2018 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	29	100.000.000	-	89.044	2.449.430	-137.335	569.437	190.287.785	33.930.819	327.189.179
Transferler	29	-	-	-	-	-	2.171.131	31.759.688	-33.930.819	-
Dönem Karı (Zararı)					-	-	-	-	- 1.993.341	- 1.993.341
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						-29.793	-	-	-	-29.793
Sermaye Artırımı		149.306.814	-	-	-	-	-	-	-	149.306.814
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış		-	-	86.772	-	-	-	-	-	86.772
30.09.2018 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)	29	249.306.814	-	175.816	2.449.430	-167.128	2.740.568	222.047.473	- 1.993.341	474.559.630

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

a) İşletmenin ticaret unvanı:

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)
Şirket, 287413 sicil no ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunda Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş. ticaret ünvanı ile kayıtlı iken, 04.03.2008 tarihinde Şirketin yeni ticaret unvanı Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. İlgili esas sözleşme tadil metinleri İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş ve 7 Mart 2008 tarih 7015 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirketin yapmış olduğu başvuruya istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu’ nun 30.01.2009 tarihli yazısı ile Şirket’ e Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyeti ile sınırlı olmak üzere ‘Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi’ verilmiştir.

b) Merkez adresi:

Levent Mahallesi Cömert Sokak Yapı Kredi Plaza No:1C D:25 Beşiktaş-İstanbul

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

30.09.2018 itibariyle Şirket’ in %25,03 oranında hissesi Özderici Holding A.Ş.’ e aittir. Özderici Holding A.Ş. Şirket yönetiminde kontrol gücüne sahiptir. Özderici Holding A.Ş.’ nin kontrol gücüne sahip ortakları ise Ali Uğur Özderici ile Ahmet Özderici olup, söz konusu ortaklar Şirketin de, hissedarlarıdır. 30.09.2018 itibariyle Ali Uğur Özderici % 12,96 ve Ahmet Özderici %12,96 oranında Şirketin hissedarlarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,09, dolaşımdaki hisse oranı %7,93 hisseler olup, Borsa İstanbul (BIST)’ da işlem görmektedir.

d) İşlem gördüğü borsalar:

Şirket, Borsa İstanbul (IMKB)’da 1995 tarihinden itibaren ‘Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş.’ ünvanı ile, 04.03.2008 tarihinden itibaren ise ‘Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ ünvanı ile faaliyet göstermektedir.

e) Fiili faaliyet konusu:

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

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

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

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

Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra 29.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre, portföyünde 5 Bloкта 629 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 633 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

30.09.2018 itibarıyla projenin inşaatı %100 tamamlanmış durumdadır. Konutların satışları devam etmektedir. Bunun dışında, Şirketin Yapı Kredi Plaza da ofis katı bulunmaktadır.

g) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>30.09.2018</u>	<u>30.09.2018</u>	<u>30.09.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	32.403.192	32.403.192	12,96	21.764.794	21.764.794	21,76
Ahmet Özderici	32.403.060	32.403.060	12,96	17.076.376	17.076.376	17,08
Özderici Holding A.Ş.	62.562.776	62.562.776	25,03	25.025.114	25.025.114	25,03
Diğer (*)	122.630.972	122.630.972	49,05	36.133.716	36.133.716	36,13
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	100.000.000	100.000.000	100,00
Ödenmemiş Sermaye (**)	(693.186)	(693.186)	-	-	-	-
Ödenmiş Sermaye	249.306.814	249.306.814	100,00	100.000.000	100.000.000	100,00

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dır.

(*): Şirket paylarının halka açık kısmın, %23,36'i Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş., %8,64'ü Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. ve %8,84'u Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait olup, %7,93'u ise diğer pay sahipleridir.

Sermaye Artışı:

(**): Şirket Yönetim Kurulu'nun 23.07.2018 tarih 174 nolu kararı ile Şirketin sermayesinin 160.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım tutarı olan 90.000.000 TL ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmıştır. Esas Sözleşmenin sermaye ve paylar başlıklı 8. maddesi ile ilgili yeni şekil, Tadil metinleri SPK' tarafından 16.10.2018 tarihinde onaylanmış olup 24.10.2018 tarihi itibarı ile "Sermaye ve paylar" başlıklı esas sözleşme tadil metni Türkiye Ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir. Şirketin 30.09.2018 itibarıyla, ödenmiş sermayesi 249.306.814 TL'dir.

09.10.2018 tarihinde, sermaye taahhüt tutarı olan 693.186 TL'nin tamamı ödenmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, 16.10.2018 tarihinde, Sermaye Tadil metni onaylanmıştır. 24.10.2018 tarihli Türkiye Ticaret sicil gazetesinde sermaye ve paylar başlık esas sözleşme tadil metni ilan edilmiştir.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 250.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2017- 100.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

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

Sermaye Artışı:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket Yönetim Kurulu'nun 23.07.2018 tarih 174 nolu kararı ile Şirketin sermayesinin 160.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım tutarı olan 90.000.000 TL ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmıştır. Esas Sözleşmenin sermaye ve paylar başlıklı 8. maddesi ile ilgili yeni şekil, Tadil metinleri SPK'tarafından 16.10.2018 tarihinde onaylanmış olup 24.10.2018 tarihi itibari ile "Sermaye ve Paylar" başlık esas sözleşme tadil metni Türkiye Ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2018 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2017: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2017: 250.000.000 adet pay).

g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

30.09.2018 itibariyle ortalama çalışan sayısı 9 kişi (31.12.2017- 9 kişi)'dir.

h) İşletmenin bağlı ortaklıkları ile İştirakleri ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin ticaret unvanları: 30.09.2018 itibariyle yoktur. (31.12.2017- Yoktur.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR:

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") esas alınmıştır.

Şirket, 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem tam set finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30.09.2018tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı 39 nolu dipnotta yer veriler bilgileri: SPK' nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır. (Not 39).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kullanılan Para Birimi

Şirketin finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirketin fonksiyonel para birimi Türk Lirası'dır ("TL"). Şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.2. Muhasebe Politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzenlenmesi

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 30.09.2018 bilançosu, 31.12.2017 bilançosu ile, 01.01.2018-30.09.2018 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2017-30.09.2017 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin karşılaştırılabilirliğini sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak sınıflandırılır.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9 Finansal Araçlar

Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve “ekonomik ilişki” ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri arttırılmıştır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girmesiyle, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 Hasılat, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri ve ilişkili Yorumlar'ı geçersiz kılınmıştır.

TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır. TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir. Sonradan yayınlanan TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

TFRS 2 (Değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeden özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin oluştuğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve

- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Değişiklikler):

Bu değişiklikle 57'inci paragraf “Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez.” anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

- TFRS 1: Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3–E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.
- TMS 28: Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özelliği başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 16
TFRS Yorum 23

Kiralamalar 1
Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler1

1 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17’deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12’de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirketin finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.6 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 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerleri; kasa, vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmuştur. Şirketin bankalardaki vadeli mevduatlarına, mevduatın açılış tarihinden bilanço döneminin sonuna kadar geçen süre için; faiz tahakkuk edilmiş ve faiz tutarı mevduat bakiyelerine eklenmiştir. Nakit ve nakit benzeri kalemleri bilanço tarihleri itibarıyla makul değerlerini yansıtmaktadır. (Dipnot 7).

Ticari alacaklar:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirketin Ticari alacakları; konut kira alacakları, konut satışlarına ait alacak senetleri ile gelir tahakkuklarından oluşmakta olup, şüpheli hale gelmiş kira alacakları düşülmek suretiyle gösterilmiştir. Alacak senetleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değer üzerinden gösterilmiştir. Geçmiş aylardan gelen ve tahsili şüpheli hale gelmiş alacaklar için finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. (Dipnot 6,11).

Stoklar:

Stoklar hesabında, Nuvo Dragos projesinin doğrudan maliyetleri ile projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetler yer almaktadır.

Stok hesabında yer alan inşaatı tamamlanıp henüz satılmamış gayrimenkuller maliyetin yada net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

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

Tamamlanan gayrimenkullerden; kiraya verilenler ile kiraya verilmek üzere elde tutulan konut ve mağazalar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir. (Dipnot 18).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi:

Şirketin 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla kiraya verilen ve kiraya verilmek üzere elde tutulan gayrimenkuller; Yapı Kredi Plaza’da yer alan ofis katı ve Nuvo Dragos Projesinde yer alan konutlar ve 4 adet bağımsız bölüm (mağaza) finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 30.09.2018 ve 31.12.2017 tarihli finansal tablolarda, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Piyasa değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazançlar, gelir tablosuna kaydedilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlığa ilişkin amortismanlar belirlenen gerçeğe uygun değer üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlıkların yeniden değerlendirilmiş tutarlarından, varsa birikmiş amortismanlar düşüldükten sonra; gelir tablosunda, satışların maliyeti hesabına, satış hasılatı ise satış gelirleri hesabına dahil edilmektedir. (Dipnot 18).

Maddi Varlıklar:

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Kullanıma hazır hale getirmek için katlanılan masraflar da dahil olmak üzere, finansal tablolarda maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüş karşılığı düşülerek gösterilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla Şirketin değer düşüş karşılığı ayrılan maddi duran varlığı bulunmamaktadır. Maddi duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar yada zarar gelir tablosuna intikal

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibariyle maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 30.09.2018 ve 31.12.2017 tarihli finansal tablolarda, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Piyasa değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Maddi Varlıkların gerçeğe uygun değerinde ortaya çıkan artış özsermaye hesap grubu içerisinde yer alan “Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları” hesabı ile ‘Diğer Kapsamlı Gelir’ de muhasebeleştirilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlıklara ilişkin amortismanlar belirlenen rayiç değerleri üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider gelir tablosuna dahil edilmektedir, bu varlığa ait özkaynak hesap grubundaki yeniden değerlendirme tutarı ise, doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılmaktadır. (Dipnot 19). Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

	%
Binalar	2
Taşıtlar	20
Döşeme ve Demirbaşlar	20
Diğer maddi duran varlıklar	20

Maddi Olmayan Varlıklar:

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi olmayan varlıklar 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle 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 itibariyle değer düşüş karşılığı ayrılan maddi olmayan varlık bulunmamaktadır.

Maddi olmayan duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar yada zarar gelir tablosuna intikal ettirmektedir. Vergi Usul Kanunda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır. (Dipnot 20). Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

	%
Haklar	20

Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibariyle, 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 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibariyle değer düşüklüğüne uğramış varlığı bulunmamaktadır. (Dipnot 18,19,20).

Borçlanma Maliyetleri:

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışında kalan tüm finansman maliyetleri doğrudan oluştukları dönemlerde gider olarak gelir tablosuna kaydedilmektedir. Buna göre; Şirketin proje finansmanında kullandığı kredi maliyetleri stoklar hesabına aktifleştirilmiştir. Bunu dışında kalan finansman maliyetleri ise, gelir tablosuna kaydedilmiştir. (Dipnot 35).

Finansal Varlıklar:

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

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.

30.09.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık bulunmamaktadır.

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.

30.09.2018 ve 31.12.2017 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.

30.09.2018 ve 31.12.2017 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.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar zararda muhasebeleştirilir. Kar zarar içinde muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. Şirketin 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

b) Diğer Finansal Yükümlülükler:

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

Ticari borçlar ve borç senetleri: Ticari borçlar ile borç senetleri başlangıçta makul değerleri ile kayıtlara alınır, sonraki raporlama dönemlerinde ise, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş değerleri ile değerlendirilir. Şirketin 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. Şirket yöneticileri, ticari borçlar ile diğer borçların defter değerinin makul değerine yakın olduğunu düşünmektedir. (Dipnot 6,11).

Diğer finansal yükümlülükler: Şirketin 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla, Diğer finansal yükümlülükleri arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır. (Dipnot 9).

Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları ile Uzun vadeli krediler, alındıkları tarihte, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkarıldıktan sonraki değerleri ile kaydedilmiştir. Dönem sonunda, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Kredi tutarı ile iskonto edilmiş maliyet arasındaki finansman maliyeti proje maliyetine aktifleştirilmiştir. (Dipnot 9).

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

Hasılat:

Şirketin gelirleri, faaliyetlerinden dolayı Şirkete ekonomik getiri sağlanma olasılığı olduğu ve söz konusu gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Şirketin cari yılda elde ettiği hasılat; gayrimenkul satışları ve gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır. (Dipnot 30).

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, müşterilerle yapılan ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre gelir kaydedilmektedir.

Şirketin 01.01.-30.09.2018 ve 01.01.-30.09.2017 dönemlerinde Nuvo Dragos konut, Yapı Kredi Plaza ofis katı ile Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirleri mevcuttur. (Dipnot 30).

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat:

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat, Şirketin sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan, tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

01.01.-30.09.2018 ve 01.01.-30.09.2017 dönemlerinde Şirket, Nuvo Dragos projesinde yer alan gayrimenkullerin satışından hasılat elde etmiştir. (Dipnot 30-12).

İlişkili Taraflar:

Şirketin ilişkili tarafları ve bu taraflarla olan aktif, pasif ilişkileri, ilişikteki mali tablolar üzerinde ayrı sınıflandırılarak gösterilmiştir. Buradaki ilişkili taraf deyimi; Şirketi doğrudan yada dolaylı olarak kontrol etmesi, Şirket üzerinde önemli derecede etki sağlayacak bir hakkın bulunması, Şirket üzerinde ortak

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

kontrole sahip olması yada bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması, yada Şirketin iştiraki, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yöneticisi olması ilişkili taraf olarak adlandırılmaktadır. (Dipnot 6).

30.09.2018 ve 31.12.2017 itibariyle Şirketin ilişkili tarafları aşağıda gösterilmiştir:

Ortaklar

Yönetim Kurulu Üyeleri

Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.

Özderici Holding A.Ş.

Kıdem tazminatı karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi:

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

Yabancı Para Cinsinden İşlemler:

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

Hisse Başına Kazanç:

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

TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Yükümlülükler ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı”nda belirtildiği üzere herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya taahhüde bağlı yükümlülüğünün

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket; söz konusu hususları ilgili finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlarında açıklamaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen nakit çıkışlarının bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Şirketin 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibariyle bu madde kapsamında ayrılmış olan karşılığı bulunmamaktadır. (Dipnot 25).

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:

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

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

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 5. Maddesinin d/4 fıkrasına göre gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir. Yine Kurumlar Vergisi Kanununun 15. maddesinin 3. fıkrası uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kazançları üzerinden, dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın, %15 oranında vergi kesintisi yapılması öngörülmüştür. Ancak bu GYO istisna kazançları üzerinden yapılacak vergi kesintisi oranı 2003/6577 sayılı Bakanlar Kurulu 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 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibariyle Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibariyle ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 24).

Netleştirme/Mahsup:

Finansal tablolara alınan tutarların netleştirilmesi için hukuki bir hakkın bulunması ve finansal varlık ve finansal borcu netleştirmek suretiyle kapatma veya borcun ifası ile varlığın finansal tablolara alınmasını

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

aynı zamanda yapma niyetinin olması söz konusu olduğunda finansal varlık ve borçlar netleştirilerek finansal durum tablosunda net tutarları ile gösterilir.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları:

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Finansal tabloların Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”ne uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, 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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur. (31.12.2017-Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2017-Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA:

Şirket faaliyetlerini tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve tek bir faaliyet konusunda yapmaktadır. Bu yüzden, Şirketin TFRS 8’e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Şirket cari ve önceki dönemde en yüksek hasılatı Nuvo Dragos projesi gayrimenkul satışlarından elde etmiştir. (Dipnot 30).

	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Hasılat	81.667.330	17.092.831	6.743.548	5.515.302
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	77.066.158	12.877.246	5.102.500	3.901.000
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	4.601.171	4.215.585	1.641.048	1.614.302
Satışların Maliyeti (-)	(77.127.545)	(10.396.514)	(6.266.927)	(2.918.686)
BRÜT KAR/ZARAR	4.539.785	6.696.317	476.621	2.596.616
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.314.830)	(1.859.314)	(1.466.347)	(651.106)
Pazarlama Giderleri (-)	(5.311.943)	(1.689.205)	(3.118.617)	(288.475)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.229.225	125.151	352.950	5.587
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(5.842)	(25.312)	0	0

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	(4.863.605)	3.247.637	(3.755.392)	1.662.622
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21.848.067	12.426.681	491.862	-
Finansman Gelirleri	3.261.495	1.009.985	2.182.472	223.212
Finansman Giderleri (-)	(22.239.298)	(1.111.399)	(7.423.298)	(22.094)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri				
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	(1.993.341)	15.572.904	(8.504.356)	1.863.740
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI	-1.993.341	15.572.904	-8.504.356	1.863.740

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2018	31.12.2017
Özderici Holding A.Ş.	35.646	-
TOPLAM	35.646	-

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2018	31.12.2017
Ortak	-	-
TOPLAM	-	-

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2018	31.12.2017
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	50.154.382	2.701
TOPLAM	50.154.382	2.701

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2018	31.12.2017
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	-	3.187.647
TOPLAM	-	3.187.647

(31.12.2017 itibarıyla teminat kesintisi 3.187.647 TL'dir). (Dipnot 12-14).

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2018	31.12.2017
Ortak	-	-
TOPLAM	-	-

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2018	31.12.2017
Ortak	-	8.886.621
TOPLAM	-	8.886.621

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

Kira Gelirleri	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Özderici Holding A.Ş.	50.522	43.731
TOPLAM	50.522	43.731

Ofis katının 40 metrekarelik kısmı, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 2.800 TL+KDV olmak üzere, yıllık 33.600 TL+KDV dir. (30.09.2017- Aylık kira tutarı 1.650 ABD\$+KDV olmak üzere, yıllık 19.800 ABD\$+KDV dir.)

Hakediş Giderleri	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	2.327.442	5.996.239
TOPLAM	2.327.442	5.996.239

Satışlar	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Ortaklar (*)	57.828.069	-
TOPLAM	57.828.069	-

Satışların Maliyeti	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Ortaklar (*)	57.828.069	-
TOPLAM	57.828.069	-

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

Adat Faiz Geliri	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	326.181	-
TOPLAM	326.181	-

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

Alınan teminat senetleri	30.09.2018	31.12.2017
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	500.000	500.000
TOPLAM	500.000	500.000

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Özderici İnşaat ile imzalanan inşaat sözleşmesine istinaden, Şirket tarafından Özderici İnşaat’ tan alınan teminat senetidir.

Alınan Kefaletler

Şirketin kullandığı kredilere, 30.09.2018 itibariyle, Özderici Holding A.Ş.’nin 141.496.850 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2017- Özderici Holding A.Ş. kefalet tutarı 173.431.208 TL’dir.)

Verilen teminatlar

Yoktur. (31.12.2017-Yoktur).

Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:

Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere dönem içinde ödenen ücret ve benzeri menfaatler:

	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	332.500	246.250
TOPLAM	332.500	246.250

7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.09.2018	31.12.2017
Kasa	263.560	5.251
Bankalar	38.415.579	761.074
Vadesiz Mevduat	50.671	124.330
Vadeli Mevduat	37.731.719	636.745
Blokeli Mevduat(*)	635.689	-
TOPLAM	38.679.139	766.325

(*): 30.09.2018 itibariyle Vadeli Mevduatların 422.576 TL’lik kısmı blokeli olup, ayrıca 213.113 TL tutarında vadesiz blokeli mevduat bulunmaktadır. (31.12.2017 - 636.745 TL).

Vadeli Mevduatlar:

Mevduat Para cinsi	30.09.2018 itibariyle TL		Vade	Faiz Oranı %	30.09.2018 itibariyle Döneme İsalet Eden Faiz Tutarı	30.09.2018 Mevduat+Faiz
	Karşılığı	Açılış Tarihi			(TL)	Toplamı (TL)
TL	1.000.000	27.09.2018	31.10.2018	26,00	1.816	1.001.816
TL	1.000.000	27.09.2018	29.11.2018	26,00	1.816	1.001.816
TL	1.000.000	27.09.2018	31.12.2018	26,00	1.816	1.001.816
TL	650.000	28.09.2018	15.10.2018	26,00	787	650.787
TL	300.000	28.09.2018	17.10.2018	26,00	363	300.363
TL	750.000	28.09.2018	2.11.2018	26,00	908	750.908
TL	4.500.000	28.09.2018	5.11.2018	26,00	5.449	4.505.449
TL	250.000	28.09.2018	19.11.2018	26,00	303	250.303
TL	2.500.000	28.09.2018	22.11.2018	26,00	3.027	2.503.027

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

TL	750.000	28.09.2018	27.11.2018	26,00	908	750.908
TL	500.000	28.09.2018	19.12.2018	26,00	605	500.605
TL	3.000.000	28.09.2018	10.01.2019	26,00	3.633	3.003.633
TL	4.850.000	28.09.2018	1.10.2018	26,00	5.873	4.855.873
TL	1.500.000	27.09.2018	25.10.2018	26,00	2.725	1.502.725
TL	3.500.000	27.09.2018	26.10.2018	26,00	6.358	3.506.358
TL	3.124.000	27.09.2018	7.11.2018	26,00	5.675	3.129.675
TL	2.000.000	27.09.2018	6.12.2018	26,00	3.633	2.003.633
TL	4.000.000	27.09.2018	11.12.2018	26,00	7.266	4.007.266
TL	750.000	27.09.2018	16.11.2018	27,00	1.415	751.415
TL	600.000	27.09.2018	19.11.2018	27,00	1.132	601.132
TL	600.000	27.09.2018	17.12.2018	27,00	1.132	601.132
TL	550.000	27.09.2018	17.01.2019	27,00	1.037	551.037
Genel Toplam	37.674.000			TOPLAM	57.678	37.731.678

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

Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	38.621.461	1.025.033
Blokeli Mevduat ve Faiz tahakkukları (-)	(635.689)	-
TOPLAM	37.985.772	1.025.033

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:

Yoktur. (31.12.2017– Yoktur)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar:

Yoktur. (31.12.2017– Yoktur)

9. FİNANSAL BORÇLAR:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	30.09.2018	31.12.2017
Kredi kartları	43.678	26.409
TOPLAM	43.678	26.409

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	30.09.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	78.117.956	84.429.697
TOPLAM	78.117.956	84.429.697

Uzun Vadeli Borçlanmalar	30.09.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Krediler	72.207.338	101.891.114
TOPLAM	72.207.338	101.891.114

Kredileri ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Kredilerin faiz ödemeleri ise 6 ayda bir yapılmakta olup, faiz oranları %10,2 ile %19,32 arasındadır. Anapara geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

Geri Ödeme Tarihi	Toplam Krediler (İskonto edilmiş)
01.10.2018-30.09.2019	78.117.956
Kısa vadeli kısım	78.117.956
01.10.2019-31.12.2019	18.673.678
2020	34.200.182
2021	15.915.839
2022	3.417.637
Uzun Vadeli kısım	72.207.338
GENEL TOPLAM	150.325.294

Kredilerin Teminatı: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 151.275.289 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2017- İpotek tutarı 181.469.928 TL'dir.) Ayrıca, Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 141.496.850 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2017- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 173.431.208 TL'dir.)

10. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2017- Yoktur).

11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	2.094.364	858.347
TOPLAM	2.094.364	858.347

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2018	31.12.2017
Ticari Alacaklar - Kira Alacakları	678.461	166.628
Alacak Senetleri, Net	1.413.903	685.719
Kredi Kartları	2.000	6.000

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şüpheli Ticari Alacaklar	104.035	163.266
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(104.035)	(163.266)
TOPLAM	2.094.364	858.347

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı	30.09.2018	31.12.2017
Açılış bakiyesi	(163.266)	(67.383)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	(5.842)	(117.333)
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 33)	65.073	21.450
Kapanış Bakiyesi	(104.035)	(163.266)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar- Alacak Senetleri, Net	2.692.608	256.548
TOPLAM	2.692.608	256.548

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	-	3.187.647
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	684.399	10.484.311
TOPLAM	684.399	13.671.958

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2018	31.12.2017
Satıcılar, Net	531.774	6.915.659
Borç Senetleri, Net	152.625	568.652
Ticari Faaliyetle ilgili Gider Tahakkukları (*)	-	3.000.000
TOPLAM	684.399	10.484.311

(*): 31.12.2017 tarihi itibari ile Nuvo Dragos projesi tamamlanmış, ancak kat mülkiyetine geçilmemiş, ana gayrimenkulün cins tashihi yapılmamış ve blokların yapı kullanma izin belgeleri henüz alınmamıştır. Rapor tarihi itibari ile yasal süreç devam etmektedir. Söz konusu belgelerin alınması sırasında ödenecek olan vergi ve harçlar ile diğer masrafların öngörülen tutarı 3.000.000 TL olup, 31.12.2017 tarihi itibari ile karşılık ayrılmıştır. Cari dönemde söz konusu harcamalar yapıldıkça karşılık tutarından düşülmüştür.

12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	2.085.933	2.079.433

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

TOPLAM	2.085.933	2.079.433
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2018	31.12.2017
Personelden Alacaklar	6.500	
Vergi Dairesinden Alacaklar	2.079.433	2.079.433
TOPLAM	2.085.933	2.079.433
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar- Verilen Depozito ve Teminatlar	19.593	33.483
TOPLAM	19.593	33.483
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	123.546	665.658
TOPLAM	123.546	665.658
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2018	31.12.2017
Ödenecek Muhtasar Borçları	71.180	59.894
Ödenecek Tevkifatlı KDV	8.417	308.755
Ödenecek Hakediş ve Serbest Meslek Mk. Stopajı	43.947	297.009
Diğer Borçlar	-	-
TOPLAM	123.546	665.658
Diğer Uzun Vadeli Borçlar	30.09.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	-	8.886.621
İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	1.710.536	1.261.487
TOPLAM	1.710.536	10.148.108
İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2018	31.12.2017
Kira depozitosu	1.539.946	1.237.677
Alınan Diğer Depozito ve Teminatlar	23.809	23.809
Vadesi Geçmiş, Ertelen veya Taksitlendirilmiş vergi	146.781	
TOPLAM	1.710.536	1.261.487

13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2017– Yoktur).

14. STOKLAR

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	30.09.2018	31.12.2017
Nuvo Dragos Projesi		
İnşaatı tamamlanan konutlar	128.678.136	223.205.231
Toplam	128.678.136	223.205.231

İnşaatı tamamlanan konutların dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017	Girışler	Transfer (-) (*)	Satışlar (-)	30.09.2018
İnşaatı tamamlanan konutlar	223.205.231	4.220.814	(88.246.435)	(10.501.475)	128.678.136
TOPLAM	223.205.231	4.220.814	(88.246.435)	(10.501.475)	128.678.136

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

(*): Cari dönemde stoklar hesabından, 85.099.933 TL tutarında gayrimenkul; Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına ve 3.146.502 TL tutarında gayrimenkul; Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır. (2017-36.312.377 TL tutarında gayrimenkul; Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına ve 4.098.600 TL tutarında gayrimenkul; Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır.).

İpotek: Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 151.275.289 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2017- İpotek tutarı 181.469.928 TL’ dir.)

Nuvo Dragos Projesi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıdadır:

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

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

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

Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra, 29.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre, portföyünde 5 Bloкта 629

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 633 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme raporuna göre, 31.12.2017 itibarıyla projenin inşaatı %100 tamamlanmış durumdadır.

Değerleme tarihi itibarı ile kat mülkiyetine geçilmemiş, ana gayrimenkulün cins tashihi yapılmamış ve blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmamıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yasal süreç devam etmektedir.

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2017 tarih 2017-OZ-00646 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; Şirketin aktifinde kalan 633 adet bağımsız bölümün, piyasa değeri, 527.921.025.TL+KDV olarak tespit edilmiştir. Değerleme konusu ana taşınmazın boş arsa değeri 232.919.000 TL olarak, 633 adet bağımsız bölümün arsa paylarına isabet eden toplam arsa değeri ise 140.397.660 TL olarak hesaplanmıştır.

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 135.216.691 TL bedelle sigortalanmıştır. Ayrıca ortak alanları ile ilgili site yönetimi tarafından tüm makine ve tesisatları üzerinde ortak alan sigorta teminatı mevcuttur. (31.12.2017-58.829.152 TL)

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2018	31.12.2017
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Not 6)	50.154.382	2.701
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5.850.056	7.320.804
TOPLAM	56.004.438	7.323.506

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.09.2018	31.12.2017
Verilen Sipariş Avansları	6.036.844	7.655.589
Şüpheli Avans Karşılığı (*)	(417.957)	(417.957)
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	231.169	83.172
TOPLAM	5.850.056	7.320.804

(*) Şüpheli Avans Karşılığı	30.09.2018	31.12.2017
Açılış bakiyesi	(417.957)	(388.690)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	-	(29.267)
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	-	-
TOPLAM	(417.957)	(417.957)

16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar	30.09.2018	31.12.2017
Devreden KDV	27.385.283	28.161.435
İş Avansları		5.569
TOPLAM	27.385.283	28.167.004

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	30.09.2018	31.12.2017
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar- İnşaatı tamamlanan konutlar	5.364.101	4.098.600
Toplam	5.364.101	4.098.600

	30.09.2018	31.12.2017
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	5.700.914	2.176.000
Toplam	5.700.914	2.176.000

30.09.2018 ve 31.12.2017 itibariyle proje kapsamında, konut satış işleminin bilanço sonrası döneme yılına sarkması sebebiyle; gayrimenkullerin maliyet bedelleri ve buna karşılık alınan avans tutarları “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar ve bu Varlıklara İlişkin Yükümlülükler” olarak sınıflandırılmıştır.

18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	30.09.2018	31.12.2017
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.212.133	5.212.133
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	3.816.025	3.816.025
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	359.005.000	261.974.000
Toplam	368.033.158	271.002.158

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017	Stok hesabından Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Çıkışlar (-)	30.09.2018
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.212.133	-	-	-	5.212.133
Nuvo Dragos Mağazalar	3.816.025	-	-	-	3.816.025
Nuvo Dragos Konutlar	261.974.000	85.099.933	21.848.067	(9.917.000)	359.005.000
TOPLAM	271.002.158	85.099.933	21.848.067	(9.917.000)	368.033.158
	31.12.2016	Stok hesabından Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Çıkışlar (-)	31.12.2017
Yapı Kredi Plaza Ofis	4.665.429	-	546.704	-	5.212.133
Nuvo Dragos Mağazalar	3.587.590	-	228.435	-	3.816.025
Nuvo Dragos Konutlar	196.190.800	36.312.377	29.906.423	(435.600)	261.974.000
TOPLAM	204.443.819	36.312.377	30.681.562	(435.600)	271.002.158
Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar:					

Nuvo Dragos projesinde yer alan, inşaatı tamamlanmış ve kiraya verilmek üzere elde tutulan 4 adet Mağaza ile kiraya verilen 420 adet konut yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Söz konusu mağaza ve konutların toplam piyasa değeri, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2017 tarih 2017-OZ-00646 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiştir. Buna göre 4 adet mağazanın piyasa değeri 3.816.025 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2017-3.816.025 TL)

Konutların piyasa değeri ise, 352.957.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2017- Piyasa değeri 261.974.000 TL). Cari yılda maliyet değeri 73.145.795 TL tutarında olan konutlar; kiraya verilmesi sebebiyle stoklar hesabından Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır. (31.12.2017- Stoklar hesabından devir 36.312.377 TL).

Cari dönemde söz konusu konutların gerçeğe uygun değer farkı 21.848.067 TL olup, yatırım faaliyetlerden gelirler hesabına kaydedilmiştir. (31.12.2017- 30.134.858 TL) . (Dipnot 34).

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 135.216.691 TL bedelle sigortalanmıştır. Ayrıca ortak alanları ile ilgili site yönetimi tarafından tüm makine ve tesisatları üzerinde ortak alan sigorta teminatı mevcuttur. (31.12.2017-58.829.152 TL)

Yapı Kredi Plaza ofis:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Toplam ofis katının 326,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmekte, 160 metrekarelik kısmı ise Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.

Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri ‘Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ tarafından hazırlanan 29.12.2017 tarih 2017-OZ-00649 nolu Değerleme Raporu ile 7.770.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2017-7.770.000 TL)

Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım, 30.09.2018 itibarıyla 5.212.133 TL olarak gösterilmiş olup, önceki yıla göre gerçeğe uygun değer farkında değişiklik yoktur (31.12.2017- 5.212.133 TL.) (Dipnot 34).

Kiraya verilen kısmın 40 metrekarelik kısmı, Özderici Holding A.Ş.’ e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 2.800 TL+KDV ve 2017 yılı için 1.650 ABD\$++KDV olmak üzere, yıllık 19.800 ABD\$+KDV dir.

Geri kalanı 286,03 metrekarelik kısmı ise; 15.08.2017 tarihinde, Selek Bilgisayar İletişim Ürün. İnş. San. Tic. Ltd. Şti kiraya verilmiş olup, aylık kira tutarı 13.500 TL+KDV olmak üzere, yıllık 162.000 TL+KDV’ dir. (31.12.2017- 12.000 TL+KDV olmak üzere, yıllık 144.000 TL+KDV’ dir.TL.)

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

19. MADDİ VARLIKLAR

Maddi varlıkların ve birikmiş amortismanların yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

30.09.2018	31.12.2017
------------	------------

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Maliyet Değeriyle Ölçülenler	816.432	795.735
Birikmiş Amortismanlar (-)	(738.217)	(717.650)
Net	78.214	78.085
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Binalar- Yapı Kredi Plaza Ofis	2.557.867	2.557.867
Maddi Varlıklar Toplamı	2.636.081	2.635.952

Maliyet	31.12.2017	Girışler	Yeniden Değerleme	Çıkışlar (-)	30.09.2018
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	2.557.867	-	-	-	2.557.867
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	594.230	-	-	-	594.230
Döşeme ve Demirbaşlar	169.013	20.696	-	-	189.709
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
Toplam	3.353.602	20.696	-	-	3.374.298
Birikmiş Amortismanlar					
Taşıtlar	581.588	4.488	-	-	586.076
Döşeme ve Demirbaşlar	121.160	16.079	-	-	137.239
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
Toplam	717.650	20.567	-	-	738.217
Net Defter Değeri	2.635.952				2.636.081

30.09.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

(*): 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibariyle ofis katının değeri:

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

Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri ‘Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ tarafından hazırlanan 29.12.2017 tarih 2017-OZ-00649 nolu Değerleme Raporu ile 7.770.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2017- ‘Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan Değerleme Raporu ile 7.770.000 TL olarak tespit edilmiştir)

Buna göre Şirketin kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı 30.09.2018 bilançoda piyasa değeri üzerinden 2.557.867 TL olarak gösterilmiş olup, gerçeğe uygun değer farkında değişiklik yoktur. (31.12.2017- Piyasa değeri 2.557.867 TL’dir.) (Dipnot 29).

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

20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	31.12.2017	İlaveler	Cıkışlar	30.09.2018
Haklar	49.424	10.372	-	59.796
Toplam	49.424	10.372	-	59.796
Birikmiş itfa payları				
Haklar	37.892	6.933	-	44.825
Toplam	37.892	6.933	-	44.825
Net	11.532			14.971

21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.09.2018	31.12.2017
Personel Ücretleri	83.355	26.488
SGK Borçları	84.004	66.544
TOPLAM	167.359	93.032

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30.09.2018	31.12.2017
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	19.364	15.518
TOPLAM	19.364	15.518

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

30.09.2018 itibarıyla Şirket'in ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığı, 5.001,76 TL kıdem tazminatı tavan tutarı üzerinden hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", şirketin kıdem tazminatı yükümlülüğünü tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir.

Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar şöyledir; esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 30.09.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon aralığı ve %11,5 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. (31.12.2017-%3,4).

	30.09.2018	31.12.2017
Dönem başı	15.518	31.183
Cari Hizmet Maliyeti	4.041	3.726

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Faiz Maliyeti	814	528
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (Not 29)	29.793	48.635
Ödeme (-)	(30.803)	(68.554)
Dönem Sonu Bakiye	19.364	15.518

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

23. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30.09.2018	31.12.2017
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	443.425	222.694
Alınan avanslar	11.366	11.000
TOPLAM	454.791	233.694

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

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	30.09.2018	31.12.2017
Peşin ödenen vergi ve fonlar	101.705	102.247
TOPLAM	101.705	102.247

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Kurumlar vergisi:

30.09.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	30.09.2018	31.12.2017
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	(23.566.020)	829.687
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	808.561	201.768
İndirim ve İstisnalar		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(22.757.459)	(1.031.456)
Kurumlar Vergisi Matrahı	-	-
Kurumlar Vergisi	-	-

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 30.09.2018 tarihinde %22 ve 31.12.2017 tarihinde %20’dir. Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO ‘ların kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Dolayısıyla Şirketin kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

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

5520 sayılı Kurumlar Vergisi 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 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

Yoktur. (31.12.2017– Yoktur)

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar

Yoktur. (31.12.2017– Yoktur)

Dava ve İcra takipleri:

Şirketin 30.09.2018 itibarıyla dava ve icra takipleri aşağıdadır:

Şirketin açtığı davalar:

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

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

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

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

Kiracılara açılan davalar:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket tarafından, 9 adet kiracıya İstanbul İcra Müdürlüğünde açılan icra davaları bulunmakta olup, ekli finansal tablolarda, söz konusu dava açılan kiracılardan olan alacakların tamamı için karşılık ayrılmıştır. (Dipnot 11).

Şirket aleyhine açılan davalar:

Yoktur.

Verilen Teminatlar:

Verilen Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler	30.09.2018	31.12.2017
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	154.394.289	186.463.928
İpotek-TL	151.275.289	181.469.928
Teminat Mektubu-TL	3.119.000	4.994.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
Genel Toplam	154.394.289	186.463.928
Şirketin Özkaynaklar Toplamı	474.559.631	327.189.179
Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	%32,53	%56,99

Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 151.275.289 TL tutarında ipotek mevcuttur. Teminat Mektupları İstanbul İcra Müdürlüğüne verilmiştir. (31.12.2017- İpotek tutarı 181.469.928 TL ve Teminat Mektupları 4.994.000 TL)

Kefalet

Ayrıca, Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 141.496.850 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (2017- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 173.431.208 TL'dir.)

Alınan Teminatlar:

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

26. TAAHHÜTLER

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Nuvo Dragos Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi:

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

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

halinde, yükümlülük geçerli olur. Şirketin cari ve önceki dönemde; sözleşme kapsamında yükümlülük giderleri doğmamıştır (Dipnot 31).

27. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur. (31.12.2017-Yoktur)

28. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR

Yoktur. (31.12.2017-Yoktur)

29. ÖZKAYNAKLAR

ÖDENMİŞ SERMAYE

	<u>30.09.2018</u>	<u>30.09.2018</u>	<u>30.09.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>
Ali Uğur Özderici	32.403.192	32.403.192	12,96	21.764.794	21.764.794	21,76
Ahmet Özderici	32.403.060	32.403.060	12,96	17.076.376	17.076.376	17,08
Özderici Holding A.Ş.	62.562.776	62.562.776	25,03	25.025.114	25.025.114	25,03
Diğer (*)	122.630.972	122.630.972	49,05	36.133.716	36.133.716	36,13
Toplam	250.000.000	250.000.000	100,00	100.000.000	100.000.000	100,00
Ödenmemiş Sermaye (**)	(693.186)	(693.186)	-	-	-	-
Ödenmiş Sermaye	249.306.814	249.306.814	100,00	100.000.000	100.000.000	100,00

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dır.

(*): Şirket paylarının halka açık kısmın, %23,36'i Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş., %8,64'ü Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. ve %8,84'u Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait olup, %7,93'u ise diğer pay sahipleridir.

Sermaye Artışı:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 23.07.2018 tarih 174 nolu kararı ile Şirketin sermayesinin 160.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım tutarı olan 90.000.000 TL ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmıştır.

Şirketin 30.09.2018 itibariyle, ödenmiş sermayesi 249.306.814 TL'dir.

(**):09.10.2018 tarihinde, sermaye taahhüt tutarı olan 693.186 TL'nin tamamı ödenmiştir. Esas Sözleşmenin sermaye ve paylar başlıklı 8. maddesi ile ilgili yeni şekil, Tadil metinleri SPK' tarafından 16.10.2018 tarihinde onaylanmış olup, 24.10.2018 tarihi itibari ile "Sermaye ve paylar" başlıklı esas sözleşme tadil metni, Türkiye Ticaret sicil gazetesinde tescil edilmiştir.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 250.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2017- 100.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2018 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2017: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2017: 250.000.000 adet pay).

PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR

	30.09.2018	31.12.2017
Emisyon primi	175.816	89.044
Toplam	175.816	89.044

KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları –

Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	30.09.2018	31.12.2017
Açılış, Dönem Başı	2.449.430	2.181.134
İlaveler -Yapı Kredi Plaza Ofis Değer Artış fonu (Not 18)	-	268.296
Dönem sonu bakiye	2.449.430	2.449.430

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

Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	30.09.2018	31.12.2017
Kıdem tazminatı karşılığı Aktüeryal kazançları/ (kayıpları)	(167.128)	(137.335)
Dönem sonu bakiye	(167.128)	(137.335)

KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER

	30.09.2018	31.12.2017
Yasal yedekler	2.740.568	569.437
Toplam	2.740.568	569.437

Yasal yedekler, TTK' da öngörüldüğü şekli ile birinci ve ikinci yedeklerden oluşur. TTK, birinci yasal yedeğin, toplam yedek Şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine erişene kadar kanuni kardan %5 oranında ayrılmasını öngörür. İkinci yasal yedek ise, ödenmiş sermayenin %5'ini aşan tüm nakit kar dağıtımları üzerinden %10 oranında ayrılır, ancak holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir. TTK hükümleri çerçevesinde yasal yedekler, sadece zararları netleştirmek için 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 itibariyle kar dağıtımına veya sermaye

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları, geçmiş yıllar kar/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI

	30.09.2018	31.12.2017
Dönem Başı, Açılış	190.287.784	166.762.346
Yedek Akçe Ayrılması	(2.171.131)	-
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	33.930.819	23.525.438
Dönem sonu bakiye	222.047.472	190.287.784

Kar dağıtımı:

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

30. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Hasılat	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	77.066.158	12.877.246	5.102.500	3.901.000
Gayrimenkul Kira Gelirleri	4.601.172	4.215.585	1.641.048	1.614.302
TOPLAM	81.667.330	17.092.831	6.743.548	5.515.302

Kira gelirleri; Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 4.446.166 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 155.004 TL' lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır. (30.09.2017- Kira gelirlerinin; 4.085.526 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 130.058 TL' lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

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

Satışların Maliyeti	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Gayrimenkul Satış Maliyeti	77.127.545	10.396.514	6.266.927	2.918.686
TOPLAM	77.127.545	10.396.514	6.266.927	2.918.686

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

	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	5.311.943	1.689.205	3.118.617	288.475
Genel yönetim giderleri	5.314.830	1.859.314	1.466.347	651.106
TOPLAM	10.626.773	3.548.519	4.584.964	939.581

32. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Personel Ücretleri	261.142	236.548	92.273	102.811
Diğer Personel Giderleri	43.541	49.236	12.848	-8.348
Reklam ve İlan Giderleri	4.997.294	1.095.120	3.011.056	183.123
Diğer	9.966	308.301	2.440	10.889
TOPLAM	5.311.943	1.689.205	3.118.617	288.475

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	654.113	549.221	239.410	197.914
Diğer Personel Giderleri	75.716	26.828	54.541	8.343
Vergi Resim Harc ve Stopaj Giderleri	696.054	152.674	188.139	37.688
Amortisman Giderleri	27.500	71.196	9.481	23.978
Aracılık, Saklama Komisyonları, Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	574.092	294.883	260.641	104.911
KKEG	808.562	152.027	25.753	131.368
Kıdem Tazminatı	21.620		3.122	-11.025
Servis Bakım Onarım Giderleri	4.660	5.054	-110	-3.443
Bina Aidat Giderleri	1.331.963	70.492	471.083	-45.124
Tescil ve ilan giderleri	6.164	9.586	6.164	1.780
Harcırah Giderleri	76.836	7.265	76.836	7.265
Ulaşım ve seyahat giderleri	26.146	19.918	26.146	1.311
Sigorta Giderleri	127.489	88.652	39.960	17.638
Temsil ve İkram Giderleri	32.834	9.586	16.335	-
Reklam Gideri	4.134	22.755	4.134	-
İletişim Giderleri	26.582	46.402	26.582	13.734
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	32.410	39.375	9.173	2.740
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	550.259		4.600	
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	143.203	100.222	6.824	676
Diğer	94.493	193.178	(2.467)	161.352
TOPLAM	5.314.830	1.859.314	1.466.347	651.106

33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Sigorta hasar tazminatı geliri (*)	560.122	91.963	8.247	2.350
Konusu kalmayan karşılıklar	65.073	20.000	-	-
Yansıtma Faturaları	543.484		287.205	3.237
Diğer	60.546	13.188	57.498	
TOPLAM	1.229.225	125.151	352.950	5.587

(*): Cari dönemde sonuçlanan işçi davasına ilişkin, sigorta hasar tazminatı geliri olup, buna ilişkin olarak işçiye yapılan ödemeler ise, dava İcra ve mahkeme giderlerindedir. (Dipnot 32).

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER (-)

	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Şüpheli avans karşılığı	5.842	25.312	-	-
Diğer	-	-	-	-
TOPLAM	5.842	25.312	-	-

34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerleme geliri	21.848.067	12.426.681	491.862	-
TOPLAM	21.848.067	12.426.681	491.862	-

Şirketin Yatırım Amaçlı elde tutulan gayrimenkullerinin, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmesi sonucunda cari dönemde 21.848.067 TL tutarında değer artış geliri ortaya çıkmıştır. (30.09.2017-12.426.681 TL) (Dipnot 18).

YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)

Yoktur. (30.09.2017-Yoktur.)

35. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ(-)

FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Vade Farkı Gelirleri	782.012	-	691.097	-
Banka Faiz Gelirleri	526.116	286.923	278.719	111.775
Kambiyo Karları	1.857.634	658.746	1.225.500	128.651
Reeskont gelirleri	95.733	64.316	-12.845	-17.214
Toplam	3.261.495	1.009.985	2.182.472	223.212

FİNANSMAN GİDERLERİ(-)

	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Kredi Faiz Giderleri	19.841.438	3.564	5.490.702	3.001
Kur Farkı Giderleri	323.319	533.517	113.689	20.522
Reeskont gideri	182.142	480.153	-	-
Banka Giderleri	1.892.399	94.165	1.818.907	-1.429
TOPLAM	22.239.298	1.111.399	7.423.298	22.094

36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 30.09.2017	01.07.2018- 30.09.2018	01.07.2017- 30.09.2017
Hisse sayısı	250.000.000	100.000.000	250.000.000	100.000.000
Net dönem karı/(Zararı)	-1.993.341	15.572.905	-8.504.355	1.863.741
Pay Başına Kazanç	(0,008)	0,156	(0,034)	0,019
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	(0,008)	0,156	(0,034)	0,019
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	-	-	-	-
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	(0,008)	0,156	(0,034)	0,019
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	(0,008)	0,156	(0,034)	0,019
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	-	-	-	-

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Yönetimi Amaçları ve Prensipleri

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

Kredi Riski

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem -30.09.2018	Alacaklar			
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	4.891.007	-	38.415.579
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı				
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	4.786.972	-	38.415.579
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri				
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	104.035	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		104.035		

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Önceki Dönem -31.12.2017

	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	-	1.114.895	124.330
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.114.895	124.330
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	163.266	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(163.266)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

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

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

Likidite Risk Yönetimi

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

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

30.09.2018

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Kısa Vadeli Borçlanmalar	151.344.276	151.344.276	28.717.499	50.496.868	72.129.909	151.344.276
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	43.678	43.678	43.678			43.678
Ticari borçlar	150.325.293	150.325.293	28.382.915	49.812.469	72.129.909	150.325.293

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Çalışanlara Sağlanan					
Faydalar Kapsamında Borçlar	684.399	684.399		684.399	684.399
Diğer Borçlar	167.359	167.359	167.359		167.359

Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev Nakit Çıkışları	-	-	-	-	-	-

31.12.2017

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

Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/Beklenen 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				31.12.2017		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Banka hesapları dahil)	79.647	10.316	2.566	2	31	-	7
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-				-	-	-
3. Diğer	4.731.706		680.772		2.847.386	13.065	619.667
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	4.811.352	10.316	683.338	2	2.847.416	13.065	619.674
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	4.811.352	10.316	683.338	2	2.847.416	13.065	619.674
10. Ticari Borçlar	293.472	456	41.830		1.576.351	249.240	140.902
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	255.039	42.576			-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	548.511	43.032	41.830	-	1.576.351	249.240	140.902
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	240.348	34.554	4.800		121.991	26.476	4.900
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülük (14+15+16)	240.348	34.554	4.800	-	121.991	26.476	4.900
18. Toplam Yükümlülükler	788.858	77.586	46.630	-	1.698.342	275.716	145.802
19. Bilanço Dışı Türev Araçları Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam V Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18)	4.022.494	(67.270)	636.708	2	1.149.074	(262.651)	473.872
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(709.212)	(67.270)	(44.064)	2	(1.698.311)	(275.716)	(145.795)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uyanan Değeri	-	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30.09.2018

	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(40.296)	40.296	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(40.296)	40.296	-	-
AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	442.544	(442.544)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	442.544	(442.544)	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

GBP' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	2	(2)	-	-
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP Net Etki (1+2)	2	(2)	-	-
Toplam (3+6+9)	402.249	(402.249)		

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
31.12.2017

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

Faiz Riski

Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

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

Şirket'in 30.09.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz pozisyonu tablosu

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	30.09.2018	31.12.2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Krediler	150.325.294	186.320.811

Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık analizi:

30.09.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle bulunmamaktadır.

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

Makul değer

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklar:

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

Finansal yükümlülükler:

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

Varlık ve yükümlüklerin defter değeri ve makul değerleri aşağıda sunulmuştur:

VARLIKLAR	30.09.2018		31.12.2017	
	Bilanço Değeri	Makul Değeri	Bilanço Değeri	Makul Değeri
Nakit ve Nakit Benzerleri	38.679.139	38.679.139	766.325	766.325
Ticari Alacaklar	4.786.972	4.786.972	1.114.895	1.114.895
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Stoklar	128.678.136	128.678.136	223.205.231	223.205.231
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller- Yeniden				
Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	368.033.158	368.033.158	271.002.158	271.002.158
Maddi Duran Varlıklar- Yeniden				
Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	2.557.867	2.557.867	2.557.867	2.557.867
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran				
Varlıklar	5.364.101	5.364.101	4.098.600	4.098.600
Toplam	548.099.373	548.099.373	502.745.077	502.745.077
	-	-	-	-
YÜKÜMLÜLÜKLER	43.678	43.678		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	78.117.956	78.117.956	26.409	26.409
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli				
Kısımları	72.207.338	72.207.338	84.429.697	84.429.697
Uzun Vadeli Borçlanmalar	684.399	684.399	101.891.114	101.891.114
Ticari Borçlar	123.546	123.546	13.671.958	13.671.958
Diğer Borçlar	167.359	167.359	9.552.278	9.552.278
Çalışanlara Sağlanan Faydalar				
Kapsamında Borçlar	5.700.914	5.700.914	93.032	93.032
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık				
Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	157.045.189	157.045.189	2.176.000	2.176.000
Toplam	391.054.184	391.054.184	211.840.488	211.840.488
Net	38.679.139	38.679.139	290.904.588	290.904.588

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

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

Finansal riskten korunmak için yapılan işlemler; 30.09.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla bulunmamaktadır.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

30.09.2018 **Toplam** **Seviye 1** **Seviye 2** **Seviye 3**

Nakit ve nakit benzeri değerler

Vadeli Mevduatlar 38.415.579 - 38.415.579 -

31.12.2017 **Toplam** **Seviye 1** **Seviye 2** **Seviye 3**

Nakit ve nakit benzeri değerler

Vadeli Mevduatlar 761.074 - 761.074 -

39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 30.09.2018 ve 31.12.2017 itibarıyla, III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			30.09.2018	31.12.2017
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	38.679.139	766.325
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	502.075.395	498.305.990
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		93.034.977	41.468.050
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	633.789.512	540.540.365
E	Finansal Borçlar	Md.31	150.325.293	186.320.811
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.754.214	1.287.896
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	8.886.621
İ	Özkaynaklar	Md.31	474.559.631	327.189.179
	Diğer Kaynaklar		7.150.373	16.855.859
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	633.789.512	540.540.365
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	37.731.719	636.745
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2018	Önceki Dönem (TL) 31.12.2017	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 79,22	% 92,19	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 6,10	% 0,14	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 32,05	% 60,06	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 5,95	% 0,12	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Şirketin ilişikteki sunulan finansal tabloları, Yönetim Kurulu'nun 30.10.2018 tarih ve 180 sayılı sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Başkanı Ali Uğur Özderici ve Başkan Vekili Ahmet Özderici üye Meral Özderici ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Gamze Aksüt ve Selim Taylan tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.
- 09.10.2018 tarihinde, 693.186 TL tutarında sermaye taahhüdü ödenmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, 16.10.2018 tarihinde, Sermaye Tadil metni onaylanmıştır. 24.10.2018 tarihli Türkiye Ticaret sicil gazetesinde sermaye ve paylar başlık esas sözleşme tadil metni ilan edilmiştir.

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

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

Şirketin projesi brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkler sonucunda proje net 28.062,55 metrekare alan üzerinde gerçekleştirilmekte olup 5 Bloкта 999 adet

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

rezidans daire, 6 mağaza, 1 ofis ve ayrıca 1 adet müstakil mağaza olmak üzere toplam 1007 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Şirketin kat karşılığı anlaşmasına istinaden yapmış olduğu devirler sonrasında ve yapılan satışlar düşüldükten sonra 29.12.2017 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre, portföyünde 5 Bloкта 629 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 633 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 31.12.2017 itibarıyla, projenin inşaatı %100 tamamlanmış durumdadır.

31.12.2017 tarihi itibarı ile kat mülkiyetine geçilmemiş, ana gayrimenkulün cins tashihi yapılmamış ve blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmamıştır. Rapor tarihi itibarı ile yasal süreç devam etmektedir.

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2017 tarih 2017-OZ-00646 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; Şirketin aktifinde kalan 633 adet bağımsız bölümün, piyasa değeri, 527.921.025.TL+KDV olarak tespit edilmiştir. Değerleme konusu ana taşınmazın boş arsa değeri 232.919.000 TL olarak, 633 adet bağımsız bölümün arsa paylarına isabet eden toplam arsa değeri ise 140.397.660 TL olarak hesaplanmıştır.

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