

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
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	7-52

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31.12.2017 VE 31.12.2016 TARİHLİ (KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
**(BİLANÇO)**  
**(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)**

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	766.325	763.634
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	11	858.347	627.587
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,11	-	17.420
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	11	858.347	610.167
Diğer Alacaklar	12	2.079.433	2.547.454
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	2.079.433	2.547.454
Türev Araçlar	13	-	-
Stoklar	14	223.205.231	225.287.236
Peşin Ödenmiş Giderler	15	7.323.506	7.087.372
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	6,15	2.701	-
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	7.320.804	7.087.372
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	102.247	64.235
Diğer Dönen Varlıklar	16	28.167.004	26.803.853
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>262.502.093</b>	<b>263.181.372</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	4.098.600	-
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>266.600.693</b>	<b>263.181.372</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
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	33.483	9.862
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	33.483	9.862
Türev Araçlar	13	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18	271.002.158	204.443.819
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	18	271.002.158	204.443.819
Maddi Duran Varlıklar	19	2.635.952	2.434.979
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	19	78.085	145.408
Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	19,29	2.557.867	2.289.571
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	11.532	9.361
Peşin Ödenmiş Giderler	15	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	-	-
Diğer Duran Varlıklar	16	-	-
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>273.939.674</b>	<b>206.898.021</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>540.540.366</b>	<b>470.079.392</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>31 Aralık 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	26.409	12.520
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	84.429.697	55.144.096
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	-	-
Ticari Borçlar	11	13.671.958	11.895.600
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,11	3.187.647	2.203.087
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	10.484.311	9.692.513
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	93.032	63.252
Diğer Borçlar	12	665.658	825.166
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,12	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	665.658	825.166
Türev Araçlar	13	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	22	-	-
Ertelenmiş Gelirler	23	233.694	9.875.682
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	21,25	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21	-	-
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>99.120.448</b>	<b>77.816.315</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	2.176.000	-
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>101.296.448</b>	<b>77.816.315</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	101.891.114	95.329.250
Diğer Finansal Yükümlülükler	10	-	-
Ticari Borçlar	11	-	2.955.043
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11	-	2.955.043
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	11	-	-
Diğer Borçlar	12	10.148.108	1.036.303
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	12	8.886.621	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	1.261.487	1.036.303
Türev Araçlar	13	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	22	-	-
Ertelenmiş Gelirler	23	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21	15.518	31.183
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar	28	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	-	-
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>112.054.740</b>	<b>99.351.779</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ödenmiş Sermaye	29	100.000.000	100.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	29	-	-
Geri Alınmış Paylar (-)	29	-	-127.402
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	29	89.044	89.044
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	29	2.312.095	2.092.434
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	29	2.449.430	2.181.134
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	29	-137.335	-88.700
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	29	190.287.784	166.762.346
Net Dönem Karı/Zararı	29	33.930.819	23.525.439
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>327.189.179</b>	<b>292.911.298</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>540.540.366</b>	<b>470.079.392</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31.12.2017 VE 31.12.2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) KAR**  
**VEYA ZARAR TABLOSU**  
**(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)**

	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		1 Ocak-31 Aralık 2017	1 Ocak-31 Aralık 2016
Hasılat	30	23.602.709	28.552.506
Satışların Maliyeti (-)	30	-14.894.655	-17.044.649
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>		<b>8.708.054</b>	<b>11.507.857</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>8.708.054</b>	<b>11.507.857</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	31	-2.907.691	-2.214.301
Pazarlama Giderleri (-)	31	-2.609.393	-1.665.659
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	31	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	33	137.531	90.981
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	33	-146.600	-28.345
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>3.181.901</b>	<b>7.690.533</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	34	30.681.562	15.129.525
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	34	-	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>33.863.463</b>	<b>22.820.058</b>
Finansman Gelirleri	35	1.544.557	1.991.365
Finansman Giderleri (-)	35	-1.477.201	-1.285.986
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>33.930.819</b>	<b>23.525.439</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>	<b>24</b>	-	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri	24	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	24	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>33.930.819</b>	<b>23.525.439</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>17</b>		
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>33.930.819</b>	<b>23.525.439</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>	<b>36</b>	<b>0,339</b>	<b>0,235</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	0,339	0,235
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	-	-
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</b>	<b>36</b>	<b>0,339</b>	<b>0,235</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	0,339	0,235
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	36	-	-

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31.12.2017 VE 31.12.2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN)**  
**DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
**(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)**

		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>1 Ocak-31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak-31 Aralık 2016</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>33.930.819</b>	<b>23.525.439</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırmayacaklar</b>		<b>219.661</b>	<b>-29.336</b>
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	19-29	268.296	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	21-29	-48.635	-29.336
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırmayacak 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		-	-
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>219.661</b>	<b>-29.336</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>34.150.480</b>	<b>23.496.103</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31.12.2017 VE 31.12.2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) NAKİT AKIŞ**  
**TABLOSU**

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Referansları	1 Ocak-31 Aralık 2017	1 Ocak-31 Aralık 2016
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-37.035.892</b>	<b>-38.526.227</b>
<b>Dönem Karı/Zararı</b>		<b>33.930.819</b>	<b>23.525.439</b>
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-30.658.499</b>	<b>-15.042.599</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19,32	87.364	93.490
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	18	-30.681.562	-15.129.525
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar ile İlgili düzeltmeler	21,29	-64.300	-6.564
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-40.308.212</b>	<b>-47.009.067</b>
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6,11	17.420	-17.420
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	-504.728	-395.401
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	12	-1.593.201	-7.170.680
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	14	-34.230.372	-53.874.908
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	-236.134	-2.662.677
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar, Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	17	-4.098.600	
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6,11	-1.970.484	-584.198
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	11	791.797	7.608.163
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	29.780	4.475
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış)			
İlişkili Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	6,12	8.886.621	441.004
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlardaki Artış / (Azalış)	12	59.355	522.538
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	23	-9.635.667	9.120.038
Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	17	2.176.000	-
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>413.389</b>	<b>5.415.958</b>
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	19	-	-
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	19	-12.211	-33.197
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	20	-10.000	-4.845
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	435.600	5.454.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18		
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>35.988.755</b>	<b>10.261.304</b>
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Giriş / Çıkışları	29	127.402	-127.401
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/Çıkışları			
Kredi Kullanımından Nakit Girişleri / Çıkışları (net)	9	35.861.354	10.388.705
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>-633.747</b>	<b>-22.848.965</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ A+B+C+D</b>		<b>-633.747</b>	<b>-22.848.965</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	7	<b>763.327</b>	<b>23.612.292</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>	7	<b>129.580</b>	<b>763.327</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Dipnot Referansları	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
<b>ÖNCEKİ DÖNEM</b>										
<b>01.01.2016 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)</b>	29	<b>100.000.000</b>	-	<b>89.044</b>	<b>2.181.134</b>	<b>-59.364</b>	<b>569.437</b>	<b>53.300.336</b>	<b>113.462.010</b>	<b>269.542.597</b>
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	113.462.010	-113.462.010	-
Toplam Kapsamlı Gelir										
Dönem Karı (Zararı)	29								23.525.439	<b>23.525.439</b>
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	29					-29.336			-	<b>29.336</b>
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış		-	-127.402	-	-	-	-	-	-	<b>127.402</b>
<b>31.12.2016 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	29	<b>100.000.000</b>	<b>-127.402</b>	<b>89.044</b>	<b>2.181.134</b>	<b>-88.700</b>	<b>569.437</b>	<b>166.762.346</b>	<b>23.525.439</b>	<b>292.911.297</b>
<b>CARİ DÖNEM</b>										
<b>01.01.2017 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)</b>	29	<b>100.000.000</b>	-	<b>127.402</b>	<b>89.044</b>	<b>2.181.134</b>	<b>-88.700</b>	<b>569.437</b>	<b>166.762.346</b>	<b>292.911.297</b>
Transferler	29	-	-	-	-	-	-	23.525.439	-23.525.439	-
Toplam Kapsamlı Gelir	29									
Dönem Karı (Zararı)									33.930.819	<b>33.930.819</b>
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					268.296	-48.635			-	<b>219.661</b>
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış	29	-	127.402	-	-	-	-	-	-	<b>127.402</b>
<b>31.12.2017 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)</b>	29	<b>100.000.000</b>	-	<b>89.044</b>	<b>2.449.430</b>	<b>-137.335</b>	<b>569.437</b>	<b>190.287.785</b>	<b>33.930.819</b>	<b>327.189.179</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31.12.2017 VE 31.12.2016 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT (KONSOLİDE OLMAYAN) ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
**(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)**



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

a) İşletmenin ticaret unvanı:

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

b) Merkez adresi:

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

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

31.12.2017 itibariyle Şirket' in %25,03 oranında hissesi Özderici Holding A.Ş.' e aittir. Özderici Holding A.Ş. Şirket yönetiminde kontrol gücüne sahiptir. Özderici Holding A.Ş.' nin kontrol gücüne sahip ortakları ise Ali Uğur Özderici ile Ahmet Özderici olup, söz konusu ortaklar Şirketin de, hissedarlarıdır. 31.12.2017 itibariyle Ali Uğur Özderici % 21,76 ve Ahmet Özderici %17,08 oranında Şirketin hissedarlarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,09, dolaşımdaki hisse oranı %36,13 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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

g) Ortaklık yapısı ile işletmede dolaylı kontrolü bulunan ortaklar:

Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>31.12.2017</u> Sermaye (TL)	<u>31.12.2017</u> Nominal	<u>31.12.2017</u> Pay oranı (%)	<u>31.12.2016</u> Sermaye (TL)	<u>31.12.2016</u> Nominal	<u>31.12.2016</u> Pay oranı (%)
Ali Uğur Özderici	21.764.794	21.764.794	21,76	23.899.794	23.899.794	23,90
Ahmet Özderici	17.076.376	17.076.376	17,08	22.472.876	22.472.876	22,47
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25.025.114	25,03	25.025.114	25.025.114	25,03
Halka açık kısım	36.133.716	36.133.716	36,13	28.502.216	28.502.216	28,50
Özderici GYO A.Ş.	-	-	-	100.000	100.000	0,10
<b>Toplam</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100,00</b>

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dır.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2016- 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.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2017 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2016: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerinde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2016: 250.000.000 adet pay).

Şirket Yönetim Kurulu'nun 11.09.2015 tarih 129 nolu kararı ile,; mevcut sermaye tavanının değiştirilmeden 5 yıl daha süresinin uzatılması amacıyla, Şirket esas sözleşmesinin 'Sermaye ve Paylar' başlıklı 8.Maddesinin tadil edilmesi için, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinler alınmış ve 14.04.2016 tarihinde tescil edilmiştir.

g) Kategorileri itibariyle yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

31.12.2017 itibariyle ortalama çalışan sayısı 9 kişi (31.12.2016- 7 kişi)'dir.

h) İşletmenin bağlı ortaklıkları ile İştirakleri ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin ticaret unvanları: 31.12.2017 itibariyle yoktur. (31.12.2016- 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 yayımlanan II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirketin ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararı ile onaylanan 2016 TMS Taksonomisi’ne uygun olarak hazırlanmıştır.

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

#### **Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı 39 nolu dipnotta yer verilen bilgiler: SPK’nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır. (Not 39).

#### **Kullanılan Para Birimi**

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

#### **İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

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

### **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, 31.12.2017 bilançosu, 31.12.2016 bilançosu ile, 01.01.2017-31.12.2017 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2016-31.12.2016 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.

Şirketin 31.12.2016 tarihli finansal tablolarda, Uzun Vadeli Diğer Borçlar hesabında yer alan 2.955.043 TL tutarındaki İlişkili Taraflara Borçlar, cari yılda, Uzun Vadeli Ticari Borçlar içerisinde; İlişkili Taraflara Ticari Borçlar olarak yeniden sınıflandırılmıştır

### **2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları**

Şirket, ilgili dönem itibarıyla geçerli ve uygulanması zorunlu olan KGK tarafından yayımlanan tüm TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır. 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve dolayısıyla ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara yapılan yorumlara bir takım güncellemeler bulunmaktadır.

## **1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

### **TMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017'de, TMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, Şirket'in, finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişiklikleri değerlendirebilmeleri için gerekli açıklamaları, nakit akışlarından kaynaklanan değişiklikleri ve nakit akışı yaratmayan değişiklikleri içerecek şekilde sunması için TMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

### **TMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017'de, TMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir.

**TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi**

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

**TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi (devamı)**

- TFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”: Bu değişiklik, işletmenin, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

**TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

KGK Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK’nın Nisan 2016’da UFRS 15’e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15’e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir.

**TFRS 9 Finansal Araçlar**

KGK, Ocak 2017’de TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir ‘beklenen kredi kaybı’ modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece “gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan” olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler.

**TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017’de, TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4’te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Yeni değiştirilmiş standart:

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır, ve
- Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere TFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri**

KGK’nın 19 Aralık 2017’de yayımladığı bu yorum, yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlülüklerini ilk muhasebeleştiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017’de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)**  
KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

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

**TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamış, henüz yürürlüğe girmemiştir.

**Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

**TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü**

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

**Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi**

**UFRS 16 Kiralama İşlemleri**

UMSK Ocak 2016’da UFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 “Müşterilerle Yapılan

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

Sözleşmelerden Doğan Hasılat” standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir.

**UFYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler**

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8’e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsuz, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

**UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

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

**Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)**

Ekim 2017’de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlar’da küçük değişiklikler yayınlamıştır.

UFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi**

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

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

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

- UMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki 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 31.12.2017 ve 31.12.2016 itibariyle 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 itibariyle makul değerlerini yansıtmaktadır. (Dipnot 7).

### **Ticari alacaklar:**

Şirketin Ticari alacakları; konut kira alacakları, konut satışlarına ait alacak senetleri ile gelir tahakkuklarından oluşmakta olup, şüpheli hale gelmiş kira alacakları düşülmek suretiyle gösterilmiştir. Alacak senetleri, etkin faiz 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 değerinin düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek 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 verme niyeti ile 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 değerlendirilmesi:

Şirketin 31.12.2017 ve 31.12.2016 itibariyle kiraya verilen veya kiraya verme niyeti ile elde tutulan gayrimenkuller; Yapı Kredi Plaza'da yer alan ofis katı ve Nuvo Dragos Projesinde yer alan konutlar ve 4

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

adet bağımsız bölüm (mağaza) finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 31.12.2017 ve 31.12.2016 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 ettirmektedir. Varlıklar amortismanına tabi tutulurken Vergi Usul Kanunda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır.

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar:

Şirketin 31.12.2017 ve 31.12.2016 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.12.2017 ve 31.12.2016 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 itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra satın alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Birikmiş değer düşüklükleri olması durumunda ise değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlarıyla gösterilmektedir. Bilanço tarihleri itibarıyla değer düşüş

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

karşılığı ayrılan maddi olmayan varlık bulunmamaktadır.

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

Haklar	%
	20

**Varlıklarda Değer Düşüklüğü:**

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. 31.12.2017 ve 31.12.2016 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 değerlendirilerek tespit edilmektedir. Dolayısıyla Şirketin 31.12.2017 ve 31.12.2016 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 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.

31.12.2017 ve 31.12.2016 itibariyle Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık bulunmamaktadır.

b) Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar:

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

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

31.12.2017 ve 31.12.2016 itibariyle Şirketin vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

c) Satılmaya hazır finansal varlıklar:

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

31.12.2017 ve 31.12.2016 itibariyle Şirketin Satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

**Finansal yükümlülükler:**

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar zararda muhasebeleştirilir. Kar zarar içinde muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. Şirketin 31.12.2017 ve 31.12.2016 itibariyle Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

b) Diğer Finansal Yükümlülükler:

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

Ticari borçlar ve borç senetleri: Ticari borçlar ile borç senetleri başlangıçta makul değerleri ile kayıtlara alınır, sonraki raporlama dönemlerinde ise, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş değerleri ile değerlendirilir. Şirketin 31.12.2017 ve 31.12.2016 itibariyle ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. Şirket yöneticileri, ticari borçlar ile diğer borçların defter değerinin makul değerine yakın olduğunu düşünmektedir. (Dipnot 6,11).

Diğer finansal yükümlülükler: Şirketin 31.12.2017 ve 31.12.2016 itibariyle, Diğer finansal yükümlülükleri arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır. (Dipnot 9).

Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları ile Uzun vadeli krediler, alındıkları tarihte, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkarıldıktan sonraki değerleri ile kaydedilmiştir. Dönem sonunda, etkin faiz

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

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 sağlama 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:**

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

Şirketin 01.01.-31.12.2017 ve 01.01.-31.12.2016 dönemlerinde Nuvo Dragos konut, Yapı Kredi Plaza ofis katı ile Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirleri mevcuttur. (Dipnot 30).

**Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat:**

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

01.01.-31.12.2017 ve 01.01.-31.12.2016 dönemlerinde Şirket, Nuvo Dragos projesinde yer alan gayrimenkullerin satışından hasılat elde etmiştir. (Dipnot 30-12).

**İlişkili Taraflar:**

Şirketin ilişkili tarafları ve bu taraflarla olan aktif, pasif ilişkileri, ilişikteki mali tablolar üzerinde ayrı sınıflandırılarak gösterilmiştir. Buradaki ilişkili taraf deyimi; Şirketi doğrudan yada dolaylı olarak kontrol etmesi, Şirket üzerinde önemli derecede etki sağlayacak bir hakkın bulunması, Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması yada bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması, yada Şirketin iştiraki, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yöneticisi olması ilişkili taraf olarak adlandırılmaktadır. (Dipnot 6).

31.12.2017 ve 31.12.2016 itibarıyla 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:**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

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

**Hisse Başına Kazanç:**

Cari döneme ait hisse başına kazanç hesaplaması, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. Dönem içinde ortakların elinde bulunan ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman ağırlıklı faktör ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Türkiye'de 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 bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket; söz konusu hususları ilgili finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlarında açıklamaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen nakit çıkışlarının bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Şirketin 31.12.2017 ve 31.12.2016 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

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

farkların ve kullanılmamış vergi zararlarının ileride indirilebilmesi için yeterli karların oluşması mümkün görünüyorsa, tüm geçici farklar ve kullanılmamış vergi zararları üzerinden ayrılır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenen vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir. Özsermaye hesabı altında muhasebeleştirilen gelir ve gider kalemlerine ilişkin ertelenmiş vergi tutarları da özsermaye hesabı altında takip edilir. Ertelenen vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibarıyla uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO' ların kurum kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir.

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

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

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

Şirketin 31.12.2017 ve 31.12.2016 itibarıyla Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna istinaden, Şirketin 31.12.2017 ve 31.12.2016 itibarıyla ekte sunulan finansal tablolarında ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Dipnot 24).

**Netleştirme/Mahsup:**

Finansal tablolara alınan tutarların netleştirilmesi için hukuki bir hakkın bulunması ve finansal varlık ve finansal borcu netleştirmek suretiyle kapatma veya borcun ifası ile varlığın finansal tablolara alınmasını aynı zamanda yapma niyetinin olması söz konusu olduğunda finansal varlık ve borçlar netleştirilerek finansal durum tablosunda net tutarları ile gösterilir.

**Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları:**

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

Finansal tabloların Seri: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

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. (31.12.2016-Yoktur).

### 4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur. (31.12.2016-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).

	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
<b>Hasılat</b>	<b>23.602.709</b>	<b>28.552.506</b>
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	17.986.930	23.485.000
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi Konut ve Yapı Kredi Plaza Ofis)	5.615.779	5.067.506
Satışların Maliyeti (-)	(14.894.655)	(17.044.649)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar</b>	<b>8.708.054</b>	<b>11.507.857</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>	<b>8.708.054</b>	<b>11.507.857</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.907.691)	(2.214.301)
Pazarlama Giderleri (-)	(2.609.393)	(1.665.659)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	137.531	90.981
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(146.600)	(28.345)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>	<b>3.181.901</b>	<b>7.690.533</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	30.681.562	15.129.525
Finansman Gelirleri	1.544.557	1.991.365
Finansman Giderleri (-)	(1.477.201)	(1.285.986)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>33.930.819</b>	<b>23.525.439</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>33.930.819</b>	<b>23.525.439</b>



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

## 6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

<b>İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Özderici Holding A.Ş.	-	17.420
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>17.420</b>

<b>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	2.701	-
<b>TOPLAM</b>	<b>2.701</b>	<b>-</b>

<b>İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	3.187.647	2.203.087
<b>TOPLAM</b>	<b>3.187.647</b>	<b>2.203.087</b>

<b>İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.	-	2.955.043
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>2.955.043</b>

Şirket ile Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında yapılan İnşaat Sözleşmesine istinaden, Şirket' e kesilen hakedişler üzerinden %3 oranında teminat kesintisi yapılmakta olup, 31.12.2017 itibariyle teminat 3.187.647 TL'dir. Cari dönemde projenin tamamlanmasıyla teminat tutarı kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır. (31.12.2016- 2.955.043 TL). (Dipnot 12-14).

<b>İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Ortak	8.886.621	-
<b>TOPLAM</b>	<b>8.886.621</b>	<b>-</b>

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

<b>Kira Gelirleri</b>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
-----------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

Özderici Holding A.Ş.	71.901	61.029
<b>TOPLAM</b>	<b>71.901</b>	<b>61.029</b>

Ofis katının 40 metrekarelik kısmı, Özderici Holding A.Ş.' e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.650 ABD\$+KDV olmak üzere, yıllık 19.800 ABD\$+KDV dir. (31.12.2016- Aylık kira tutarı 1.650 ABD\$+KDV olmak üzere, yıllık 19.800 ABD\$+KDV dir.)

<b>Hakediş Giderleri</b>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	7.758.283	14.793.696
<b>TOPLAM</b>	<b>7.758.283</b>	<b>14.793.696</b>

<b>Sağlanan Finansman</b>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Ortak	8.886.621	-
<b>TOPLAM</b>	<b>8.886.621</b>	<b>-</b>

<b>Gider yansıtma geliri</b>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	-	124.583
<b>TOPLAM</b>	<b>-</b>	<b>124.583</b>

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

<b>Alınan teminat senetleri</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	500.000	500.000
<b>TOPLAM</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

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

**Alınan Kefaletler**

Şirketin kullandığı kredilere, 31.12.2017 itibariyle, Özderici Holding A.Ş.'nin 173.431.208 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (31.12.2016- Özderici Holding A.Ş. kefalet tutarı 1.757.791 ABD\$ ve 127.575.493 TL'dir.)

**Verilen teminatlar**

Yoktur. (31.12.2016-Yoktur).

**Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

	<b>01.01.2017-</b> <b>31.12.2017</b>	<b>01.01.2016-</b> <b>31.12.2016</b>
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	504.537	312.000
<b>TOPLAM</b>	<b>504.537</b>	<b>312.000</b>

**7. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Kasa	5.251	6.440
Bankalar	761.074	757.195
Vadesiz Mevduat	124.330	52.862
Vadeli Mevduat	-	704.333
Blokeli Vadeli Mevduat	636.745	-
<b>TOPLAM</b>	<b>766.325</b>	<b>763.634</b>

**Vadeli Mevduatlar:**

Para cinsi	31.12.2017				31.12.2017 Döneme		31.12.2017 Mevduat+Faiz Toplamı (TL)
	TL Mevduat	Açılış Tarihi	Vade	Faiz Oranı	İsabet Eden Faiz Tutarı (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	
<b>Genel Toplam</b>	<b>632.823</b>				<b>3.921</b>	<b>636.745</b>	

Para cinsi	31.12.2016				31.12.2016 Döneme		31.12.2016 Mevduat+Faiz Toplamı (TL)
	TL Mevduat	Açılış Tarihi	Vade	Faiz Oranı	İsabet Eden Faiz Tutarı (TL)		
TL	26.904	30.12.2016	31.01.2017	9,0%	6	26.909	
TL	62.980	30.12.2016	31.01.2017	9,0%	13	62.993	
TL	295.000	30.12.2016	02.01.2017	7,0%	48	295.048	
TL	214.000	30.12.2016	02.01.2017	6,76%	34	214.034	
TL	105.142	23.12.2016	23.03.2017	10,6%	207	105.349	
<b>Genel Toplam</b>	<b>704.026</b>				<b>307</b>	<b>704.333</b>	

<b>Nakit akım tablosuna göre nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	766.325	763.634
Blokeli Vadeli Mevduat	(636.745)	-

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

Faiz tahakkukları (-)	-	(307)
<b>TOPLAM</b>	<b>129.580</b>	<b>763.327</b>

**8. FİNANSAL YATIRIMLAR**

**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:**

Yoktur. (31.12.2016– Yoktur)

**Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar:**

Yoktur. (31.12.2016– Yoktur)

**9. FİNANSAL BORÇLAR:**

<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Kredi kartları	26.409	12.520
<b>TOPLAM</b>	<b>26.409</b>	<b>12.520</b>

<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	84.429.697	55.144.096
<b>TOPLAM</b>	<b>84.429.697</b>	<b>55.144.096</b>

<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Uzun Vadeli Krediler	101.891.114	95.329.250
<b>TOPLAM</b>	<b>101.891.114</b>	<b>95.329.250</b>

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:

<b>Geri Ödeme Tarihi</b>	<b>Toplam Krediler (İskonto edilmiş)</b>
2018	84.429.697
<b>Kısa vadeli kısım</b>	<b>84.429.697</b>
2019	54.599.876
2020	30.183.055
2021	14.097.832
2022	3.010.351
<b>Uzun Vadeli kısım</b>	<b>101.891.114</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**GENEL TOPLAM**

**186.320.811**

**Kredilerin Teminatı:** Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 181.469.928 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2016- İpotek tutarı 2.485.128 ABD\$ ve 127.867.665’dir.)

Ayrıca, Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.’nin 173.431.208 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (2016- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 1.757.791 ABD\$ ve 127.575.493 TL’dir.)

**10. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER**

Yoktur. (31.12.2016- Yoktur).

**11. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	17.420
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	858.347	610.167
<b>TOPLAM</b>	<b>858.347</b>	<b>627.587</b>

<b>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Ticari Alacaklar - Kira Alacakları	166.628	375.823
Alacak Senetleri, Net	685.719	226.344
Kredi Kartları	6.000	8.000
Şüpheli Ticari Alacaklar	163.266	67.383
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(163.266)	(67.383)
<b>TOPLAM</b>	<b>858.347</b>	<b>610.167</b>

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Açılış bakiyesi	(67.383)	(8.100)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	(117.333)	(59.283)
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 33)	21.450	-
<b>Kapanış Bakiyesi</b>	<b>(163.266)</b>	<b>(67.383)</b>

<b>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (Not 6)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar- Alacak Senetleri, Net	256.548	-
<b>TOPLAM</b>	<b>256.548</b>	<b>-</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	3.187.647	2.203.087
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	10.484.311	9.692.513
<b>TOPLAM</b>	<b>13.671.958</b>	<b>11.895.600</b>

<b>İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Satıcılar, Net	6.915.659	7.563.656
Borç Senetleri, Net	568.652	2.128.857
Ticari Faaliyetle ilgili Gider Tahakkukları (*)	3.000.000	-
<b>TOPLAM</b>	<b>10.484.311</b>	<b>9.692.513</b>

(\*): 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.

## 12. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	2.079.433	2.547.454
<b>TOPLAM</b>	<b>2.079.433</b>	<b>2.547.454</b>

<b>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Vergi Dairesinden Alacaklar	2.079.433	2.547.454
<b>TOPLAM</b>	<b>2.079.433</b>	<b>2.547.454</b>

<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar- Verilen Depozito ve Teminatlar	33.483	9.862
<b>TOPLAM</b>	<b>33.483</b>	<b>9.862</b>

<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	665.658	825.166
<b>TOPLAM</b>	<b>665.658</b>	<b>825.166</b>

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>İlişkili Olmayan Tarafalara Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Ödenecek Muhtasar Borçları	59.894	44.112
Ödenecek Tevkifatlı KDV	308.755	556.632
Ödenecek Hakediş ve Serbest Meslek Mk. Stopajı	297.009	224.422
<b>TOPLAM</b>	<b>665.658</b>	<b>825.166</b>

<b>Diğer Uzun Vadeli Borçlar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
İlişkili Tarafalara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	8.886.621	-
İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun Vadeli Diğer Borçlar	1.261.487	1.036.303
<b>TOPLAM</b>	<b>10.148.108</b>	<b>1.036.303</b>

<b>İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Alınan Depozito ve Teminatlar</b>		
Kira depozitosu	1.237.677	1.012.493
Diğer	23.809	23.810
<b>TOPLAM</b>	<b>1.261.487</b>	<b>1.036.303</b>

### 13. TÜREV ARAÇLAR

Yoktur. (31.12.2016- Yoktur).

### 14. STOKLAR

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Nuvo Dragos Projesi</b>		
İnşaatı devam eden konut projesi	-	223.069.821
İnşaatı tamamlanan konutlar	223.205.231	2.217.415
<b>Toplam</b>	<b>223.205.231</b>	<b>225.287.236</b>

İnşaatı tamamlanan konutların dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2016</b>	<b>Girişler</b>	<b>Transfer (-) (*)</b>	<b>Satışlar (-)</b>	<b>31.12.2017</b>
İnşaatı Tamamlanan konutlar	2.217.415	275.857.848	(40.410.977)	(14.459.055)	223.205.231
<b>TOPLAM</b>	<b>2.217.415</b>	<b>275.857.848</b>	<b>(40.410.977)</b>	<b>(14.459.055)</b>	<b>223.205.231</b>

	<b>31.12.2015</b>	<b>Girişler</b>	<b>Transfer (-) (*)</b>	<b>Satışlar (-)</b>	<b>31.12.2016</b>
İnşaatı tamamlanan konutlar	7.419.415	14.484.738	(4.034.940)	(15.651.798)	2.217.415
<b>TOPLAM</b>	<b>7.419.415</b>	<b>14.484.738</b>	<b>(4.034.940)</b>	<b>(15.651.798)</b>	<b>2.217.415</b>

(\*): Cari dönemde stoklar hesabından, 36.312.377 TL tutarında gayrimenkul; Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına ve 4.098.600 TL tutarında gayrimenkul; Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar hesabında sınıflandırılmıştır. (2016- 4.034.940 TL).

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

**İpotek:** Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 181.469.928 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2016- İpotek tutarı 2.485.128 ABD\$ ve 127.867.665'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 adet rezidans daire, 4 mağaza, olmak üzere toplam 633 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 31.12.2017 itibariyle projenin inşaatı %100 tamamlanmış durumdadır.

Değerleme tarihi itibari ile kat mülkiyetine geçilmemiş, ana gayrimenkulün cins tashihi yapılmamış ve blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmamıştır. Değerleme tarihi itibari 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 58.829.152 bedelle sigortalanmıştır. (31.12.2016-14.869.250 TL)

## **15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
---	-------------------	-------------------

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Not 6)	2.701	-
---	-------	---



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

İlişkili Olmayan Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler	7.320.804	7.087.372
<b>TOPLAM</b>	<b>7.323.506</b>	<b>7.087.372</b>

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Verilen Sipariş Avansları (*)	7.655.589	7.456.797
Şüpheli Avans Karşılığı (**)	(417.957)	(388.690)
Peşin Ödenmiş Sigorta Giderleri	83.172	19.265
<b>TOPLAM</b>	<b>7.320.804</b>	<b>7.087.372</b>

(\*): Hesabın bakiyesi projede kullanılacak ana malzeme alımları için satıcı firmalara verilmiş olup, Nuvo Dragos Projesi ile ilgili detaylı açıklamalar 14 Nolu dipnotta açıklanmıştır.

<b>(**) Şüpheli Avans Karşılığı</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Açılış bakiyesi	(388.690)	(388.690)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 33)	(29.267)	-
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>(417.957)</b>	<b>(388.690)</b>

**16. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR**

<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Devreden KDV	28.161.435	26.803.853
İş Avansları	5.569	-
<b>TOPLAM</b>	<b>28.167.004</b>	<b>26.803.853</b>

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

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar- İnşaatı tamamlanan konutlar	4.098.600	-
<b>Toplam</b>	<b>4.098.600</b>	<b>-</b>

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	2.176.000	-
<b>Toplam</b>	<b>2.176.000</b>	<b>-</b>

31.12.2017 itibariyle proje kapsamında, 5 adet bağımsız bölümün satış işleminin 2018 yılına sarkması sebebiyle; gayrimenkullerin maliyet bedelleri ve buna karşılık alınan avans tutarları “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar ve bu Varlıklara İlişkin Yükümlülükler” olarak sınıflandırılmıştır.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**18. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.212.133	4.665.429
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	3.816.025	3.587.590
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	261.974.000	196.190.800
<b>Toplam</b>	<b>271.002.158</b>	<b>204.443.819</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2016</b>	<b>Stok hesabından</b>	<b>Gerçeğe Uygun</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>31.12.2017</b>
		<b>Transfer</b>	<b>Değer Farkı</b>		
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
<b>TOPLAM</b>	<b>204.443.819</b>	<b>36.312.377</b>	<b>30.681.562</b>	<b>(435.600)</b>	<b>271.002.158</b>

	<b>31.12.2015</b>	<b>Stok hesabından</b>	<b>Gerçeğe Uygun</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>31.12.2016</b>
		<b>Transfer</b>	<b>Değer Farkı</b>		
Yapı Kredi Plaza Ofis	4.665.429	-	-	-	4.665.429
Nuvo Dragos Mağazalar	3.516.425	-	71.165	-	3.587.590
Nuvo Dragos Konutlar	182.551.500	4.034.940	15.058.360	(5.454.000)	196.190.800
<b>TOPLAM</b>	<b>190.733.354</b>	<b>4.034.940</b>	<b>15.129.525</b>	<b>(5.454.000)</b>	<b>204.443.819</b>

**Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar:**

Nuvo Dragos projesinde yer alan, inşaatı tamamlanmış ve kiraya verme niyeti ile elde tutulan 4 adet Mağaza ile kiraya verilen 313 adet konut yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

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. (31.12.2016-3.587.590 TL)

Konutların piyasa değeri ise, 261.974.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2016- Piyasa değeri 196.190.800 TL). Cari yılda maliyet değeri 36.312.377 TL tutarında olan konutlar; kiraya verilmesi sebebiyle stoklar hesabından Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır. (31.12.2016- Stoklar hesabından devir 4.034.940 TL).

Cari dönemde söz konusu konut ve mağazaların gerçeğe uygun değer farkı 30.134.858 TL olup, yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabına kaydedilmiştir. (31.12.2016- 15.129.525 TL) . (Dipnot 34).

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

Stoklar hesabında yer alan ‘İnşaatı tamamlanan konutlar’ ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında yer alan ‘Kiralık mağazalar ve konutlar’ toplam 58.829.152 TL bedelle sigortalanmıştır.

**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. (31.12.2016-6.955.000 TL)

Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım, 31.12.2017 itibarıyla 5.212.133 TL olarak gösterilmiştir. Gerçeğe uygun değer farkında meydana gelen artış 546.704 TL olup, yatırım faaliyetlerden gelirler hesabına kaydedilmiştir. (31.12.2016- 4.665.429 TL olarak gösterilmiş olup, önceki yıla göre gerçeğe uygun değer farkında değişiklik yoktur.) (Dipnot 34).

Kiraya verilen kısmın 40 metrekarelik kısmı, Özderici Holding A.Ş.’ e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 2017 ve 2016 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 12.000 TL+KDV olmak üzere, yıllık 144.000 TL+KDV’ dir.

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:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	795.735	783.524
Birikmiş Amortismanlar (-)	(717.650)	(638.116)
<b>Net</b>	<b>78.085</b>	<b>145.408</b>
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Binalar- Yapı Kredi Plaza Ofis	2.557.867	2.289.571
<b>Maddi Varlıklar Toplamı</b>	<b>2.635.952</b>	<b>2.434.979</b>

<b>Maliyet</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Girışler</b>	<b>Yeniden Değerleme</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>31.12.2017</b>
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	2.289.571	-	268.296	-	2.557.867
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	594.230	-	-	-	594.230

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

Döşeme ve Demirbaşlar	156.802	12.211	-	-	169.013
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902		-	-	14.902
<b>Toplam</b>	<b>3.073.094</b>	<b>12.211</b>	-	-	<b>3.353.602</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>					
Taşıtlar	521.387	60.201	-	-	581.588
Döşeme ve Demirbaşlar	101.826	19.334	-	-	121.160
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
<b>Toplam</b>	<b>638.116</b>	<b>79.534</b>	-	-	<b>717.650</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>2.434.979</b>				<b>2.635.952</b>

<b>Maliyet</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Girişler</b>	<b>Yeniden Değerleme</b>	<b>Çıkışlar (-)</b>	<b>31.12.2016</b>
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	2.289.571	-	-	-	2.289.571
Binalar-Diğer	17.590	-	-	-	17.590
Taşıtlar	594.230	-	-	-	594.230
Döşeme ve Demirbaşlar	123.605	33.197	-	-	156.802
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
<b>Toplam</b>	<b>3.039.898</b>	<b>33.197</b>	-	-	<b>3.073.094</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>					
Taşıtlar	453.185	68.203	-	-	521.387
Döşeme ve Demirbaşlar	82.107	19.719	-	-	101.826
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14.902	-	-	-	14.902
<b>Toplam</b>	<b>550.194</b>	<b>87.922</b>	-	-	<b>638.116</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>2.489.704</b>				<b>2.434.979</b>

31.12.2017 ve 31.12.2016 tarihleri itibariyle maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

(\*): 31.12.2017 ve 31.12.2016 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. (31.12.2016- ‘Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’ tarafından hazırlanan Değerleme Raporu ile 6.955.000 TL olarak tespit edilmiştir.)

Buna göre Şirketin kullanımında olan 160 metrekarelik ofis alanı 31.12.2017 bilançoda piyasa değeri üzerinden 2.557.867 TL olarak gösterilmiştir. Gerçeğe uygun değer farkında meydana gelen artış 268.296 TL olup, Özkaynaklar hesap grubu içinde Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları hesabına kaydedilmiştir. (31.12.2016- Piyasa değeri 2.289.571 TL olup, gerçeğe uygun değer farkında değişiklik yoktur.) (Dipnot 29).

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

Sigorta: 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.

**20. MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR, NET**

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

	<b>31.12.2016</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Cıkışlar</b>	<b>31.12.2017</b>
Haklar	39.424	10.000	-	49.424
<b>Toplam</b>	<b>39.424</b>	<b>10.000</b>	-	<b>49.424</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>				
Haklar	30.063	7.829	-	37.892
<b>Toplam</b>	<b>30.063</b>	<b>7.829</b>	-	<b>37.892</b>
<b>Net</b>	<b>9.361</b>		-	<b>11.532</b>

**21. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Personel Ücretleri	26.488	-
SGK Borçları	66.544	63.252
<b>TOPLAM</b>	<b>93.032</b>	<b>63.252</b>

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	15.518	31.183
<b>TOPLAM</b>	<b>15.518</b>	<b>31.183</b>

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

31.12.2017 itibariyle 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, 31.12.2017 ve 31.12.2016 tarihleri itibariyle, ekli mali tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

tahmin edilerek hesaplanır. Bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7,80-%8,40 enflasyon aralığı ve %11,20-%11,80 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,40 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. (31.12.2016-%1,87).

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Dönem başı</b>	31.183	8.411
Cari Hizmet Maliyeti	3.726	7.146
Faiz Maliyeti	528	583
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (Not 29)	48.635	29.336
Ödeme (-)	(68.554)	(14.293)
<b>Dönem Sonu Bakiye</b>	<b>15.518</b>	<b>31.183</b>

## 22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

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

## 23. ERTELENMİŞ GELİRLER

<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	222.694	323.207
Konut Satışları için alınan avanslar	-	9.252.475
Konut satışı için alınan kaporo bedelleri	11.000	-
İade edilecek avans bedelleri	-	300.000
<b>TOPLAM</b>	<b>233.694</b>	<b>9.875.682</b>

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

<b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Peşin ödenen vergi ve fonlar	102.247	64.235
<b>TOPLAM</b>	<b>102.247</b>	<b>64.235</b>

## Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

### **Kurumlar vergisi:**

31.12.2017 ve 31.12.2016 itibariyle Şirketin Kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamakta olup, detaylı açıklama aşağıdadır:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Ticari Bilanço Karı/(Zararı)	829.687	10.373.434
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	201.768	59.063
<b>İndirim ve İstisnalar</b>		
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazanç istisnası	(1.031.456)	(10.432.497)

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

<b>Kurumlar Vergisi Matrahı</b>	-	-
<b>Kurumlar Vergisi</b>	-	-

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Genel olarak, vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüleri, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumlar vergisi oranları 31.12.2017 ve 31.12.2016 tarihlerinde %20’dir. Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. Ancak, aşağıda açıklandığı üzere GYO ‘ların kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Dolayısıyla Şirketin kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

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

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

**Gelir Vergisi Stopajı:**

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

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

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

**Ertelenmiş Vergiler:**

Şirketin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi sebebiyle, Vergiye esas yasal mali tabloları ile UFRS’ye göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için 31.12.2017 ve 31.12.2016 itibarıyla ekte sunulan mali tablolarda ertelenen vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

**25. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar**

Yoktur. (31.12.2016- Yoktur)

**Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar**

Yoktur. (31.12.2016- Yoktur)

**Dava ve İcra takipleri:**

Şirketin 31.12.2017 itibarıyla dava ve icra takipleri aşağıdadır:

**Şirketin açtığı davalar:**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

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:

Şirket tarafından, 20 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:**

Şirket'in taraf olduğu davalar hakkında bilgiler aşağıdadır:

İşçiler tarafından açılan davalar:

Şirketin inşaat işlerini yapmakta olan Özderici İnşaat Ltd.'nin taşeronuna bağlı olarak çalışan işçilerden birisi iş kazası sonucu vefat etmiştir. Söz konusu işçinin mirasçıları tarafından; İstanbul Anadolu 15. İş Mahkemesi 2014/208E sayılı dosya ile; bağlı oldukları firma ile Özderici İnşaat Ltd. ve Şirket'e tazminat davası açmış olup, dava tutarı 404.000 TL olup, muhtemel borç yükü 249.790 TL'dir. Dosya istinaf incelemesindedir.

Bunun dışında, taşeron işçileri tarafından, İstanbul 17. İş Mahkemesinde açılan 16 adet 64.600 TL tutarında işçi alacak davasında, işçi ile taşeron anlaşığı için dosyadan feragat edilmiştir. Dosya karara çıkmıştır. 1 adet 12.100 TL lik işçi alacak davasında ise, dosya istinafta olup, dava devam etmektedir.

**Verilen Teminatlar:**

<b>Verilen Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	<b>186.463.928</b>	<b>136.613.327</b>
İpotek-TL	181.469.928	127.867.665
İpotek -ABD\$	-	8.745.662
Teminat Mektubu-TL	4.994.000	-
<b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
<b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
<b>D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>	-	-
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	-	-



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>Genel Toplam</b>	<b>186.463.928</b>	<b>136.613.327</b>
<b>Şirketin Özkaynaklar Toplamı</b>	<b>327.189.179</b>	<b>292.911.298</b>
<b>Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı</b>	<b>%56,99</b>	<b>%46,64</b>

Şirketin Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 181.469.928 TL tutarında ipotek mevcuttur. (31.12.2016- İpotek tutarı 2.485.128 ABD\$ ve 127.867.665'dir.) Teminat Mektupları İstanbul İcra Müdürlüğüne verilmiştir. (31.12.2016-Yoktur.)

**Kefalet**

Ayrıca, Şirketin kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 173.431.208 TL tutarında kefaleti mevcuttur. (2016- Özderici Holding A.Ş. kefaleti 1.757.791 ABD\$ ve 127.575.493 TL'dir.)

**Alınan Teminatlar:**

Alınan Teminat senetlerinin toplam tutarı 2.115.516 TL (2016- 2.071.551 TL).

**26. TAAHHÜTLER**

**Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:**

Nuvo Dragos Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi:

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

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

**27. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**

Yoktur. (31.12.2016-Yoktur)

**28. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ BORÇLAR**

Yoktur. (31.12.2016-Yoktur)

**29. ÖZKAYNAKLAR**

**ÖDENMİŞ SERMAYE**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>Sermaye</b>	<b>Nominal</b>	<b>Pay oranı</b>	<b>Sermaye</b>	<b>Nominal</b>	<b>Pay oranı</b>
	<b>(TL)</b>		<b>(%)</b>	<b>(TL)</b>		<b>(%)</b>
Ali Uğur Özderici	21.764.794	21.764.794	21,76	23.899.794	23.899.794	23,90
Ahmet Özderici	17.076.376	17.076.376	17,08	22.472.876	22.472.876	22,47
Özderici Holding A.Ş.	25.025.114	25.025.114	25,03	25.025.114	25.025.114	25,03
Diğer	36.133.716	36.133.716	36,13	28.502.216	28.502.216	28,50
Özderici GYO A.Ş.	-	-	-	100.000	100.000	0,10

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**Toplam**                      **100.000.000**   **100.000.000**   **100,00**      **100.000.000****100.000.000**   **100,00**

Halka açıklık oranı:

Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dur.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri:

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2016- 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.

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2017 itibariyle 250.000.000 TL (31.12.2016: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1TL itibari değerde 250.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2016: 250.000.000 adet pay).

Şirket Yönetim Kurulu'nun 11.09.2015 tarih 129 nolu kararı ile; mevcut sermaye tavanının değiştirilmeden 5 yıl daha süresinin uzatılması amacıyla, Şirket esas sözleşmesinin 'Sermaye ve Paylar' başlıklı 8.Maddesinin tadil edilmesi için, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinler alınmış ve 14.04.2016 tarihinde tescil edilmiştir.

**GERİ ALINMIŞ PAYLAR (-)**

	<b><u>31.12.2017</u></b>	<b><u>31.12.2016</u></b>
Geri Alınmış Paylar	-	-127.402

Şirket tarafından, Sermaye Piyasası kurulunun Payların geri alım tebliğ ve 21.07.2016 ve 25.07.2016 tarihli basın duyurularına istinaden, geri alım programı açıklanmış ve bu çerçevede alım yapılmıştır.

**PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER/İSKONTOLAR**

	<b><u>31.12.2017</u></b>	<b><u>31.12.2016</u></b>
Emisyon primi	89.044	89.044
<b>Toplam</b>	<b>89.044</b>	<b>89.044</b>

**KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER VEYA GİDERLER**

**Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları –**

<b>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları</b>	<b><u>31.12.2017</u></b>	<b><u>31.12.2016</u></b>
Açılış, Dönem Başı	2.181.134	2.181.134
İlaveler -Yapı Kredi Plaza Ofis Değer Artış fonu (Not 18)	268.296	-
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>2.449.430</b>	<b>2.181.134</b>

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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

<b>Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Kıdem tazminatı karşılığı Aktüeryal kazançları/ (kayıpları)	(137.335)	(88.700)
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>(137.335)</b>	<b>(88.700)</b>

**KARDAN AYRILMIŞ KISITLANMIŞ YEDEKLER**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Yasal yedekler	569.437	569.437
<b>Toplam</b>	<b>569.437</b>	<b>569.437</b>

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 kullanılabilir ve ödenmiş sermayenin %50’sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılamamaktadır.

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

**GEÇMİŞ YIL KAR/ZARARLARI**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Dönem Başı, Açılış	166.762.346	53.300.336
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	23.525.438	113.462.010
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>190.287.784</b>	<b>166.762.346</b>

**Kar dağıtımı:**

07.04.2017 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda, 2016 yılı finansal tablolarında bulunan karın, Şirket’in mevcut yatırımları ve büyüme politikaları doğrultusunda, dağıtılmayıp ilgili karşılıklar ayrılarak, Şirket bünyesinde bırakılmasına karar verilmiştir.

**30. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)**

<b>Hasılat</b>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	17.986.930	23.485.000
Gayrimenkul Kira Gelirleri	5.615.779	5.067.506
<b>TOPLAM</b>	<b>23.602.709</b>	<b>28.552.506</b>

Kira gelirleri; Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 5.464.288 TL’lik kısmı Nuvo Dragos, 71.901 TL’ lik kısmı Özderici Holding A.Ş., 72.000 TL’ lik kısmı Yapı Kredi Plaza ve 7.590 TL’ lik kısmı Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

oluşmaktadır. (31.12.2016- Kira gelirlerinin, 4.999.990 TL’lik kısmı Nuvo Dragos, 61.029 TL’ lik kısmı Özderici Holding A.Ş. ve 6.487 TL’ lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

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

<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Gayrimenkul Satış Maliyeti	14.894.655	17.044.649
<b>TOPLAM</b>	<b>14.894.655</b>	<b>17.044.649</b>

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

	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	2.609.393	1.665.659
Genel yönetim giderleri	2.907.691	2.214.301
<b>TOPLAM</b>	<b>5.517.084</b>	<b>3.879.960</b>

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

	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Personel Ücretleri	250.361	198.707
Diğer Personel Giderleri	107.690	45.032
Reklam ve İlan Giderleri	2.250.623	1.401.546
Diğer	719	20.374
<b>TOPLAM</b>	<b>2.609.393</b>	<b>1.665.659</b>

**GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu ücretleri	753.264	594.668
Diğer Personel Giderleri	60.859	37.043
Vergi Resim Harç ve Stopaj Giderleri	215.440	235.009
Amortisman Giderleri	87.364	93.490
Aracılık, Saklama Komisyonları, Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	211.665	154.856
KKEG	201.718	37.723
Servis Bakım Onarım Giderleri	33.135	19.001
Nuvo Dragos Aidat Giderleri	625.796	489.133
Kıdem Tazminatı	3.726	27.794
Tescil ve ilan giderleri	27.284	6.624
Harcırah Giderleri	37.270	21.502
Ulaşım ve seyahat giderleri	31.729	12.935

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

Sigorta Giderleri	124.968	104.684
Temsil ve İkram Giderleri	10.372	53.953
Reklam Gideri	21.930	102.785
İletişim Giderleri	54.678	33.325
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	50.978	56.366
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	100.050	-
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	100.670	-
Diğer	154.795	133.410
<b>TOPLAM</b>	<b>2.907.691</b>	<b>2.214.301</b>

**33. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (-)**

**ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**

	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Sigorta hasar tazminatı	95.423	80.880
Konusu Kalmayan Karşılıklar	30.347	-
Diğer	11.761	10.101
<b>TOPLAM</b>	<b>137.531</b>	<b>90.981</b>

**ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER (-)**

	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Şüpheli alacak karşılığı	146.600	28.345
<b>TOPLAM</b>	<b>146.600</b>	<b>28.345</b>

**34. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (-)**

**YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul değerlendirme geliri, Net	30.681.562	15.129.525
<b>TOPLAM</b>	<b>30.681.562</b>	<b>15.129.525</b>

Şirketin Yatırım Amaçlı elde tutulan gayrimenkullerinin, gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmesi sonucunda cari dönemde 30.681.562 TL tutarında değer artış geliri ortaya çıkmıştır. (31.12.2016-15.129.525 TL) (Dipnot 18).

**YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER (-)**

Yoktur. (31.12.2016-Yoktur.)

**35. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ(-)**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**FİNANSMAN GELİRLERİ**

	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Menkul Kıymet satış geliri	50.411	-
Banka Faiz Gelirleri	260.440	825.145
Kambiyo Karları	1.045.783	686.067
Reeskont gelirleri	187.923	480.153
<b>TOPLAM</b>	<b>1.544.557</b>	<b>1.991.365</b>

**FİNANSMAN GİDERLERİ(-)**

	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Kredi Faiz Giderleri	868	78.283
Kur Farkı Giderleri	591.890	885.589
Reeskont gideri	575.886	201.331
Banka Giderleri	308.557	120.783
<b>TOPLAM</b>	<b>1.477.201</b>	<b>1.285.986</b>

**36. PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
Hisse sayısı	100.000.000	100.000.000
Net dönem karı/(Zararı)	33.930.819	23.525.439
<b>Pay Başına Kazanç</b>	<b>0,339</b>	<b>0,235</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	0,339	0,235
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç /(Zarar)	-	-
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)</b>	<b>0,339</b>	<b>0,235</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	0,339	0,235
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/(Zarar)	-	-

**7. 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**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

**Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:**

Cari Dönem -31.12.2017	Ticari Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)</b>	-	<b>858.347</b>	<b>124.330</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	858.347	124.330
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	163.266	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(163.266)	-
- Net değer 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	-	-	-
<b>Önceki Dönem -31.12.2016</b>		<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>Bankalardaki Mevduat</b>
	<b>İlişkili Taraf</b>	<b>Diğer Taraf</b>	
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)</b>	-	<b>610.167</b>	<b>757.195</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	610.167	757.195
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	67.383	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(67.383)	-
- 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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

**Likidite Risk Yönetimi**

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

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

**31.12.2017**

<b>Beklenen Vadeler Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	26.409	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	186.320.811
Ticari borçlar	10.671.958	10.671.958	6.734.156	3.937.802		10.671.958
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	93.032	93.032	93.032			93.032
Diğer Borçlar	9.552.278	9.552.278	665.657		8.886.621	9.552.278

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

**31.12.2016**

<b>Beklenen Vadeler Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	12.520	12.520	12.520			
Kısa ve Uzun Vadeli Banka Kredileri	150.473.346	150.473.346	12.565.352	42.578.744	95.329.250	
Ticari borçlar	11.895.600	11.895.600	7.764.322	4.131.279		
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	63.252	63.252	63.252			
Diğer Borçlar	825.166	825.166	825.166			

<b>Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler Türev Finansal Yükümlülükler (Net)</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca/Beklen en nakit çıkışlar toplamı</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>5 yıldan uzun</b>



**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

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:

	<b>DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU</b>					
	<b>Cari Dönem</b>			<b>31.12.2016</b>		
	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	132.339	-	35.672
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	31	-	7	8.016	2.270	7
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	2.847.386	13.065	619.667	2.542.007	46.485	641.100
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>2.847.416</b>	<b>13.065</b>	<b>619.674</b>	<b>2.682.362</b>	<b>48.755</b>	<b>676.779</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>2.847.416</b>	<b>13.065</b>	<b>619.674</b>	<b>2.682.362</b>	<b>48.755</b>	<b>676.779</b>
10. Ticari Borçlar	1.576.351	249.240	140.902	2.483.668	543.286	154.111
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	6.279.710	1.784.414	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>1.576.351</b>	<b>249.240</b>	<b>140.902</b>	<b>8.801.403</b>	<b>2.338.505</b>	<b>154.111</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	121.991	26.476	4.900	38.575	6.850	3.900
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>121.991</b>	<b>26.476</b>	<b>4.900</b>	<b>38.575</b>	<b>6.850</b>	<b>3.900</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>1.698.342</b>	<b>275.716</b>	<b>145.802</b>	<b>8.839.978</b>	<b>2.345.355</b>	<b>158.011</b>
<b>19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı</b>	-	-	-	-	-	-
<b>19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı</b>	-	-	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>1.149.074</b>	<b>(262.651)</b>	<b>473.872</b>	<b>(6.157.616)</b>	<b>(2.296.600)</b>	<b>518.768</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(1.698.311)</b>	<b>(275.716)</b>	<b>(145.795)</b>	<b>(8.699.623)</b>	<b>(2.343.085)</b>	<b>(122.332)</b>
<b>22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>23. İhracat</b>	-	-	-	-	-	-
<b>24. İthalat</b>	-	-	-	-	-	-

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

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

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**  
**31.12.2016**

	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	<b>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(808.219)	808.219	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(808.219)</b>	<b>808.219</b>	-	-
	<b>AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>			
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	192.458	(192.458)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- AVRO Net Etki (1+2)</b>	<b>192.458</b>	<b>(192.458)</b>	-	-
<b>TOPLAM(3+6+)</b>	<b>(615.762)</b>	<b>615.762</b>	-	-

**Faiz Riski**

**Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi**

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in finansal tablolarında 31.12.2017 ve 31.12.2016 tarihinde faiz oranına duyarlı finansal araç bulunmamaktadır.

**Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık analizi:**

31.12.2017 ve 31.12.2016 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 – 31 ARALIK 2017 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 itibariyle Şirket'in finansal yatırımları bulunmamaktadır..

**Finansal yükümlülükler:**

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

Varlık ve yükümlüklerin defter değeri ve makul değerleri aşağıda sunulmuştur:

VARLIKLAR	31.12.2017		31.12.2016	
	Bilanço Değeri	Makul Değeri	Bilanço Değeri	Makul Değeri
Nakit ve Nakit Benzerleri	766.325	766.325	763.634	763.634
Ticari Alacaklar	1.114.895	1.114.895	627.587	627.587
Stoklar	223.205.231	223.205.231	225.287.236	225.287.236
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller- Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	271.002.158	271.002.158	204.443.819	204.443.819
Maddi Duran Varlıklar- Yeniden Değerlenmiş Tutarlarıyla Ölçülenler	2.557.867	2.557.867	2.289.571	2.289.571
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	4.098.600	4.098.600	-	-
<b>Toplam</b>	<b>502.745.077</b>	<b>502.745.077</b>	<b>433.411.848</b>	<b>433.411.848</b>
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	26.409	26.409	12.520	12.520
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	84.429.697	84.429.697	55.144.096	55.144.096
Uzun Vadeli Borçlanmalar	101.891.114	101.891.114	95.329.250	95.329.250
Ticari Borçlar	13.671.958	13.671.958	11.895.600	11.895.600
Diğer Borçlar	9.552.278	9.552.278	825.166	825.166
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	93.032	93.032	63.252	63.252
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	2.176.000	2.176.000	-	-
<b>Toplam</b>	<b>211.840.488</b>	<b>211.840.488</b>	<b>163.269.884</b>	<b>163.269.884</b>
<b>Net</b>	<b>290.904.588</b>	<b>290.904.588</b>	<b>270.141.963</b>	<b>270.141.963</b>

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

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

Finansal riskten korunmak için yapılan işlemler; 31.12.2017 ve 31.12.2016 tarihleri itibariyle bulunmamaktadır.

**Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 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.

<b>31 Aralık 2017</b>	<b>Toplam</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	636.745	-	636.745	-
<b>31 Aralık 2016</b>	<b>Toplam</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
<u>Nakit ve nakit benzeri değerler</u>				
Vadeli Mevduatlar	704.333	-	704.333	-

**39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Şirketin portföyü 31.12.2017 ve 31.12.2016 itibarıyla, III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
			<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	766.325	763.634
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	498.305.990	429.731.055
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		41.468.050	39.584.703
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>540.540.365</b>	<b>470.079.392</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	186.320.811	150.473.346
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.287.896	12.520
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	8.886.621	2.955.043
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md.31	327.189.179	292.911.297
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>16.855.859</b>	<b>23.727.185</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/p)	<b>540.540.365</b>	<b>470.079.392</b>
<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul	Md.24/(b)	-	-

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı			
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	636.745	704.333
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.12.2017	Önceki Dönem (TL) 31.12.2016	Asgari/ Azami Oran
<b>1</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 92,19	% 91,42	≥ %51
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 0,14	% 0,16	≤ %49
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	% 0,00	% 0,00	≤ %49
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 60,06	% 52,74	≤ %500
<b>8</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,12	% 0,15	≤ %10
<b>9</b>	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 27.02.2018 tarih ve 159 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 Bahadır Kayan tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

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

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

Şirketin projesi brüt 52.000 metrekare büyüklüğündeki arsanın projelendirilmesi neticesinde gerçekleşen terkerler 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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**(KONSOLİDE OLMAYAN) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
**(Tutarlar Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)**

---

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 itibariyle, projenin inşaatı %100 tamamlanmış durumdadır.

31.12.2017 tarihi itibari ile kat mülkiyetine geçilmemiş, ana gayrimenkulün cins tashihi yapılmamış ve blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmamıştır. Rapor tarihi itibari 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, 19.04.2016 tarih 137 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 Bahadır Kayan, seçilmişlerdir. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bahadır Kayan, 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.