

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 13.03.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 160.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 90.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.ozdericigy.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.atayatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraça aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. **Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez.** Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."



Ata Yatırım Menkul Değerler ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Sitesi B Blok Daire: 18
Aituntuzade SİTİ ÜNİVERSİTESİ
Tel: (216) 326 24 09 07 Fax: (216) 326 74 00
Üniversite V.D.: 102 036 6 231 Tic.Sic.No: 500827/50474

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270472-217994
Sermayesi: 25.000.000
Ülülitaş Mah. Eminönü Cad. No: 109
Ataözü-Balçısöğüt-İST.
Tic. Sicil No: 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028



İŞİK YEMİNLİ MALİ VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Savirlik

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 281 57 61
Tic. Sicil No: 28 445 Şişli / İstanbul • Tel: 6620667/771

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevdet Mah. T. Akıncı Cad. No: 20 Ortaham İstanbul
B Blok Kat: 11 No: 33-34-35 Maltepe/İSTANBUL
Kuruluş V.D.: 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

İÇİNDEKİLER

1	İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	5
2	ÖZET	8
3	BAĞIMSIZ DENETÇİLER	21
4	SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	22
5	RİSK FAKTÖRLERİ	24
6	İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	27
7	FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	28
8	GRUP HAKKINDA BİLGİLER	33
9	MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	33
10	FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	36
11	İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	42
12	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	43
13	EĞİLİM BİLGİLERİ	43
14	KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	43
15	İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	44
16	ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	50
17	YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	51
18	PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	53



İŞK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

ÖZDEMLİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
MÜHÜR
İŞK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mh. No: 33-34-35 Maltepe/İSTANBUL
K.Ş. V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270412/217994
Sermaye: 1000.000
Dikilitaş Mah. Zeytin Cad. No: 109
Ataköy, Beşiktaş / İST.
Tel: (0212) 310 62 00

19 ANA PAY SAHİPLERİ	54
20 İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	56
21 DİĞER BİLGİLER	59
22 ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	62
23 İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	62
24 İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	65
25 HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	71
26 BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	79
27 MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	80
28 HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	80
29 SULANMA ETKİSİ	82
30 UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	83
31 PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	84
32 İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	88
33 İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	88
34 DİĞER HUSUSLAR	89
35 EKLER	89



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza / Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: (0212) 361 52 61
Tic. Sic. No: 287 • Mersis No: 08100005020067801

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tuna A.Ş. Ofisi No: 20 Ortasim İstanbul
B. Blok Kat: 10 No: 33-34-35 Maltepe/İSTANBUL
Kartal V.D. 991 07/9948 İst. Tic. No: 560028

Arif Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 29077-217994
Sermaye: 25.000.000
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109
Atakule-Balmumcu-İST.
Tel: (0212) 310 62 00

KISALTMALAR VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirket
Aracı Kurum	Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Avro	Avrupa Birliği Para Birimi
BİST / BİAŞ / Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
GSYİH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	28.05.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
IBAN	International Bank Account Number
ISIN	International Securities Identification Number
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Md	Madde
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kaydi Sistemi
M ²	Metrekare
OZGYO	Özderici GYO A.Ş.
SPK veya Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket/İhraççı	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TL	Türk Lirası
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
\$,ABD Doları veya ABDS	Amerikan Doları

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE DENETİM A.Ş.

İŞİK
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Etiler Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: (216) 328 24 06 / Fax: (216) 326 74 09
Etiler V.O. 102 036 8291 Tic. Sic. No: 560692 / 508274

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza / Blok: Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul / Tel: (0212) 310 152 61
Tic. Sic. No: 278713 / Şirket Sic. No: 6620062831

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
Danışmanlık A.Ş.
Cemalpaşa Mah. Deniz Yolu Csk. No.20 Ortahisar / İstanbul
Etiler V.O. Ofis No: 33-34-35 Maltapın / İSTANBUL
Kartal V.O. 291 077 9948 İst. Tic. No: 580028



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sic. No: 278712-217994
Sermayesi: 25.000.000
Dikilitaş Mah. Emrah Cad. No:109
Atakule-Balmumcu-İST.
Tel:(0212) 310 62 00

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1 İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı	Sorumlu Olduğu Kısım:
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
ALİ UĞUR ÖZDERİCİ YÖNETİM KURULU BŞK. AHMET ÖZDERİCİ YÖNETİM KURULU BŞK. VEKİLİ ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE GENEL MÜDÜR 13 /09/2018	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Ticaret Sicil No: 273410-217994 Sermayesi: 25.000.000 TL Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109 Atakule-Balmumcu-İSTANBUL Tel: (216) 326 24 00 / 07 Fax: (216) 326 74 00 Uşakdar V.D. 102 038 8201 Tic.Sic.No: 560692 / 508274	İZAHNAMENİN TAMAMI

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza Ç. Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 281 67 61
Tic. Sic. No: 273410-217994



DENGE

Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Teğmen Y. Cad. No: 20 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: 33-34-35 Maltepe/İSTANBUL
Kuruluş Yılı: 2001 / 077 8948 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 273410-217994
Sermayesi: 25.000.000
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109
Atakule-Balmumcu-İST.
Tel: (216) 326 24 00 / 07 Fax: (216) 326 74 00
Uşakdar V.D. 102 038 8201 Tic.Sic.No: 560692 / 508274

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Ticaret Sicil No: 273410-217994
Sermayesi: 25.000.000
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109
Atakule-Balmumcu-İST.
Tel: (216) 326 24 00 / 07 Fax: (216) 326 74 00

B /09/2018

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş. Sorumlu Ortak Baş Denetçi H. Kürşat Şahin	31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 ve 30.06.2018 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

İlgili Değerleme Firması Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Sorumlu Ortak Baş Değerleme Uzmanı Ahmet Arslan	31.12.2015-201500009, 31.12.2016-201600023 numaralı DEĞERLEME RAPORLARI

İlgili Değerleme Firması Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	07.01.2016-2015-OZ-00607/REV,

İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

ARTI
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akınizmit Sitesi Blok: 6
Altınizmit / İSTANBUL
Tel: (216) 326 24 06 07 Fax: (216) 326 74 09
Gözetim ve Denetimlik A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 580692 / 50374
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 580028

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza 1 Blok Kat: 9
Levent / Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 281 52 61
Tic. Sic. No: 272179
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 6620062307

DENGE
Denizmenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Gözetim ve Denetimlik A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 33334-35 Maltıpa / İSTANBUL
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 580028

ÖZDERİCİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27217994
Sermayesi: 100.000.000
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109
Ataözüle-Balmumcu-İST.
Tel: (0212) 310 62 00

DANIŞMANLIK A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade B Blok Daire: 18
İSTANBUL
Tel: (216) 326 24 06 07 Fax: (216) 326 74 09
Üsküdar V.D. 102 036 8291 Tic. Sic. No: 560692 / 506274

31.12.2016-2016-OZ-00670, 08.01.2018

2017-OZ-00646, 08.01.2018 2017-OZ-

00649/REV numaralı DEĞERLEME

RAPORLARI

İŞKİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
[Signature]



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade B Blok Daire: 18
Altunizade / İSTANBUL
Tel: (216) 326 24 06 07 Fax: (216) 326 74 09
Üsküdar V.D. 102 036 8291 Tic. Sic. No: 560692 / 506274

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
[Signature]
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza Ç Blok Kat: 5
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 281 62 61
Tic. Sic. No: 28749 • Vergi Sic. No: 2862801



DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Ceylan Mahallesi Ak Yolu Cad. No 20 Oksim İstanbul
Blok K: 2015 No: 33 31-35 M.109p/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 291 077 9900 İst. Tic. No: 560028

[Signature]
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27 0412 217994
Sermaye: 100.000
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109
Ataköy-Balmukçu-İST.
Tel: (0212) 310 62 00

2 ÖZET

Özet “unsur” olarak bilinen açıklama yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Bu unsurlar aşağıdaki A-E (A.1-E.7) bölümlerinde numaralandırılmışlardır. Bu özet, ilgili sermaye piyasası aracı türü ve ihraççının niteliğine göre gerekli olan tüm unsurları içermektedir. Bazı unsurlara sermaye piyasası aracı türü ve ihraççının niteliği nedeniyle özette yer verilmesine gerek bulunmadığı için, unsurların numaralandırmasında boşluklar olabilir. Sermaye piyasası aracı türü ve ihraççının niteliği dolayısıyla özette yer verilmesi gereken unsurlara ilişkin herhangi bir bilginin bulunmaması mümkündür. Bu durumda, unsurun içeriğine dair kısa bir açıklamayla birlikte “Yoktur” ifadesine yer verilir.

A—GİRİŞ VE UYARILAR

	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<ul style="list-style-type: none">İhraççı tarafından izahnamenin payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına ilişkin verilen herhangi bir izni bulunmamaktadır.

B—İHRAÇÇI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme Adı: Yoktur
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul Tel: 0212 281 52 61
Tic. Sic. No: 269415 - Mersis No: 080062801



DENGE
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Cevizli Mahallesi, No 20, Ofsis İstanbul
B Blok Kat: 10/13-14-15 Maltepe/İSTANBUL
Kırtıl V.D. No: 077 9948 İst. Tic. No: 560028



Arç Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınordu Plaza B Blok Daire 18
Altınordu / İSTANBUL
Tel: (216) 328 24 06 07 Fax: (216) 328 7 06

Özderici Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 269415 / 217994
Sermayesi: 25.000.000
Dikilitaş Mah. Emirhaç Cad. No: 109
Atakule-Balmumcu-İST.
Tic. Sic. No: 269415 / 217994

		<p>aleyhinde hareket ediyor olması girdi fiyatlarını artırmış ve maliyetleri yükseltici etki yapmıştır. Bunun dışında, TL'nin değer kaybı tüketici kararlarını da etkileyebilmekte dolayısıyla kullanım veya yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını olumsuz etkileyebilmektedir.</p> <p>Ülkemizin bulunduğu coğrafyada son yıllarda yaşanan jeo-politik gelişmeler, ekonominin geçmişteki kadar hızlı büyümemesine sebep olmaktadır. Kira fiyatlarının düşmesi, konut fiyatlarının da kimi lokasyonlarda sabit kalmasına sebep olmaktadır.</p> <p>Bununla birlikte, artan konut kredisi faizlerinin de olumsuz yönde etkisiyle, tüketicilerin talebini daralttığı görülmüştür.</p>																											
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Özderici Holding A.Ş. şirketler topluluğunun bir üyesi olup Grubun gayrimenkul projesi yatırımlarını bünyesinde barındırmaktadır.</p> <p>Özderici Holding A.Ş.'nin esas amacı, bünyesinde kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak, bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ve modern işletmecilik esasları dahilinde halletmek, riski dağıtmak, ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini sağlamak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almaktır. 30.06.2018 tarihinde sona eren ara dönem hesap dönemi itibarıyla, Özderici Holding A.Ş. ile Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında kiracı-kiralayan ilişkisi bulunmaktadır.</p>																											
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ortağın Adı Soyadı / Ticari Unvanı</th> <th>Sermayedeki Payı (TL)</th> <th>Sermayedeki Payı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Özderici Holding A.Ş.</td> <td>40.040.182,22</td> <td>25,02</td> </tr> <tr> <td>Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.</td> <td>37.242.958,20</td> <td>23,28</td> </tr> <tr> <td>Ali Ugur Özderici</td> <td>20.781.492,91</td> <td>12,99</td> </tr> <tr> <td>Ahmet Özderici</td> <td>20.781.408,55</td> <td>12,99</td> </tr> <tr> <td>Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</td> <td>14.125.518,40</td> <td>8,83</td> </tr> <tr> <td>Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.</td> <td>13.830.439,20</td> <td>8,64</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>13.198.000,52</td> <td>8,25</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>160.000.000</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table>	Ortağın Adı Soyadı / Ticari Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Özderici Holding A.Ş.	40.040.182,22	25,02	Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	37.242.958,20	23,28	Ali Ugur Özderici	20.781.492,91	12,99	Ahmet Özderici	20.781.408,55	12,99	Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	14.125.518,40	8,83	Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	13.830.439,20	8,64	Diğer	13.198.000,52	8,25	Toplam	160.000.000	100,00
Ortağın Adı Soyadı / Ticari Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)																											
Özderici Holding A.Ş.	40.040.182,22	25,02																											
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	37.242.958,20	23,28																											
Ali Ugur Özderici	20.781.492,91	12,99																											
Ahmet Özderici	20.781.408,55	12,99																											
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	14.125.518,40	8,83																											
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	13.830.439,20	8,64																											
Diğer	13.198.000,52	8,25																											
Toplam	160.000.000	100,00																											

İhraççının ortaklarının farklı haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi



Artı Gayrimenkul Danışmanlık ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınordu Sığı. B Blok Kat: 16
Altınordu / İSTANBUL
Tel: (216) 328 21 06, 07 / Fax: (216) 328 21 07
V.D. 102 030 6291 Tic.Sic.No. 550892 / 50177

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent / Beşiktaş / İstanbul / Tel: 0212 281 57 61
Tic. Sic. No: 270412-217994

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ceviz Mahallesi No: 29 Ortasın İstanbul
B Blok K. Kat: No: 33-34-35 Maltepe/İSTANBUL
Kuruluş V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 600028

Özderici Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270412-217994
Sermayesi: 100.000.000
Dikilitaş Mah. Fenikah Cad. No: 10
Ataköy - Beşiktaş - İstanbul
Tel: 0212) 310 62 00

10
İŞİK KENDİ İZİNİ ALMADIKÇA ŞAŞAĞIRLIK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

	Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket'in %25,02 oranında hissesi Özderici Holding A.Ş.'ye aittir. Özderici Holding A.Ş.'nin kontrol gücüne sahip ortakları ise Ali Uğur Özderici ile Ahmet Özderici olup, söz konusu ortaklar aynı zamanda Şirket'in de doğrudan hissedarlarıdır. Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici Şirket sermayesinde doğrudan ve dolaylı olarak sahip oldukları pay oranı nedeniyle kontrol gücüne sahiptir Şirket'in hakim ortakları farklı oy haklarına sahip değildir.
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in net satışları 2015, 2016, 2017 yıllarında sırasıyla; 21.119.630 TL, 28.552.506 TL ve 23.602.709 TL olarak gerçekleşmiştir. 2018'in ilk yarısında ise Şirketin 74.923.781 TL net satışı vardır. Bununla birlikte, Şirket'in net dönem karı 2015 yılında 113.462.010 TL, 2016 yılında 23.525.439 TL, 2017 yılında 33.930.819 TL 2018 yılının ilk yarısında ise 6.511.015 TL olmuştur. Şirket'in aktif toplamı yılları itibari ile 31.12.2015- 419.187.195 TL, 31.12.2016- 470.079.392 TL, 31.12.2017- 540.540.365 TL, 30.06.2018- 564.509.665 TL olarak düzenli bir artış gerçekleştirmiştir. Ayrıca, özkaynakların toplam varlıklara oranı 2015 yılında %64,30, 2016 yılında %62,31 ve 2017 yılında %60,53, 30.06.2018 tarihi itibarıyla ise %69,8 olarak gerçekleşmiştir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	31.12.2015 ve 31.12.2016 tarihli finansal tablolar için: Yoktur. 31.12.2017 tarihli finansal tablolar içinde olumlu görüş verilmiş olmakla birlikte, görüş sayfasında yer alan husus aşağıda yer almaktadır: Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle denetlenmiş finansal tablolarda gösterilen 271.002.158 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar Bağımsız Denetim

Adı: Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akademi Kat: 8 Blok Daire 1A
Ahu Zaire M.S. ANKARA
Tel: (216) 328 74 00 Fax: (216) 328 74 00
Üsküdar V.D. 102 036 8291 Tic.Sic.No: 560692 / 5.12.2014

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 261 52 61
Tic. Sic. No: 287115 - Depo Sic. No: 20062301

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ceviz Mah. Tıp Fak. Yolu Cad. No 20 Ofisim İstanbul
B Blok K: 6 Zim No: 33-34-35 Maltıbaşı/İSTANBUL
Kuruluş V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kurum A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270412-217994
Sermaye: 2000000
Ulukent Mas. Çarşılar Cad. No: 109
Ataköy - Beşiktaş - İST.
Tel: (0212) 310 62 00

			<p>Raporu'nun 2.6 ve 18 No'lu dipnotlarında mevcuttur.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen hasılat, kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında, Stoklar hesabında 223.205.231 TL tutarında, inşaatı tamamlanan konutlar yer almaktadır.</p> <p>Stokların Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması nedeniyle, inşaatı tamamlanan konut stoklarının değerlendirilmesi, dönem boyunca hesapta meydana gelen stok hareketleri, Şirket tarafından stok satışlarından cari dönemde elde edilen hasılat denetim için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>
B.11	İhraççının sermayesinin yükümlülüklerini karşılamaması	işletme mevcut	Şirket'in işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılayabilir durumdadır.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 250.000.000 TL Kayıtlı Sermaye Tavanı içerisinde, 160.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %56,25 oranında artırılarak 250.000.000 TL'ye çıkartılacaktır. Bu kapsamda artırılan 90.000.000 TL nominal değerli nama yazılı imtiyazsız paylar ihraç edilecektir. Bu payların ISIN numarası: TRAOZFIN91P5'dir. Yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama söz konusu olmayıp, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımdan ve kalan payların Borsa'da satılmasından sonra satılmayan pay bulunması durumunda Şirket ortakları Ahmet ÖZDERİCİ ve Ali Uğur ÖZDERİCİ tarafından 5.000.000'er TL olmak üzere toplam 10.000.000 TL'ye denk gelecek pay için birincil piyasada oluşacak ağırlıklı ortalama fiyattan düşük olmamak üzere alım taahhüdü verilmiş olup, söz konusu payların 1 yıl boyunca Borsa'da satılmayacağı da anılan kişilerce beyan</p>
-----	---	---



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınşehir Mah. 6. Blok Daire: 18
Akatıncağa 7 İSTANBUL
Tel:(312) 325 24 86-67 Fax:(312) 325 74 35
Üsküdar V.D. 102 036 8201 Tic.Sic.No: 590682 / 50574



Yeni Pay Alma Haklarının Kullanımından Sonra Kalan Payların Borsa'da Satılacağına İlgili Olarak Şirket Ortakları Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici Tarafından Verilen Taahhüdün Geçerliliğini Denetleyen Denetim A.Ş.

		<p>edilmiştir.</p> <p>Şirketin 30.06.2018 tarihi itibari ile ortaklara 236.905 TL borcu bulunmaktadır. Ancak, Şirket kurucu ortakları tarafından ortaklara borçlar hesabında bulunan bu borcun bu dönem yapılacak sermaye artırımında sermayeye eklenmeyeceği veya mahsup edilemeyeceği beyan edilmiştir.</p> <p>Bu kapsamda, sermaye artırımına katılacak tüm ortaklar sermaye artırım borçlarını nakden yerine getireceklerdir.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	<p>Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 160.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 160.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip ödenmiştir.</p> <p>Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.</p>
	Her bir payın nominal değeri	
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md.19 TTK md.507, Kar Payı Tebliği, II-19.1) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md.461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklar için SPKn md.18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, II-18.1) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği, VII-128.1) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md.29,30, TTK md.414,415,419,425,1527, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, II-30.1) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407,409,417) • Oy Hakkı (SPKn md.30, TTK. md.432, 433, 434, 435, 436) • Bilgi Alma ve İnceleme hakkı (SPKn md,14, TTK md.437, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, II-14.1) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde. 437, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, 20) • Azınlık Hakları (TTK md.411,412,420,439)

Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Ortaklık Yürütme ve Danışmanlık A.Ş.
 Okul Sok. Altıncı Kat Kat: 6/6 Daire 19
 Altıncı Kat İSTANBUL
 Tel: (216) 326 24 06 07 Fax: (216) 326 74 06
 Üsküdar V.D. 102 036 8291 Tic.Sic.No: 590692 / Ş.Ş.

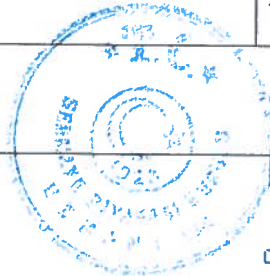
İŞİN İZLENİMİ VE BAĞLI MÜŞAVİRLİK
 VE BAĞLI MÜŞAVİRLİK
 İZLENİMİ VE BAĞLI MÜŞAVİRLİK
 VE BAĞLI MÜŞAVİRLİK

ÖZDERGİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
 Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
 Levent - Beşiktaş / İstanbul - 0212 281 52 61
 Tic. Sic. No: 287413 - Besimdaş V.T.T: 6610061401

DENGE
 Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Cevizli Mah. Tiryakı Sok. Kat: 20/20 Okalim İstanbul
 B Blok Kat: 20/20 Kat: 34-35 Mahallesi İSTANBUL
 Kurul V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Ticaret Sicil No: 270412/217994
 Sermayesi: 1.000.000
 Okul Sok. Kat: 6/6 Daire 19
 Atakule-Balmırcu-İST.
 Tel: (0212) 310 80 10

		<p>SPKn madde 27)</p> <ul style="list-style-type: none"> Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, II-23.1) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği, II-27.2)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	<p>Şirket'in payları BIST Kollektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem görmektedir.</p> <p>Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullanılmasına başladığı birinci gün itibari ile MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip BIST'te işlem görmeye başlayacaktır.</p>
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket, TTK hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmesi'nin kar dağıtımına ilişkin hükümleri çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır.</p> <p>Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmekte; kar dağıtım tutarının belirlenmesinde, uzun vadeli stratejisi, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır. Şirket'in, ortaklarına dağıtacağı kar payı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabılır kar üzerinden hesaplanmaktadır. Temettü dağıtımı, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Şirket karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz mevcut değildir. Şirket'in, kar dağıtım zamanına, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurulda karar verilir.</p>



14
 İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜDAVİRLİK
 VE BAĞLI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Üyüklere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9*
 Levent - Beşiktaş / İstanbul Tic. Sic. No: 272966/61
 Tic. Sic. No: 272966/3 - Beşiktaş M.B. No: F628062301

DENGE
 Gayrimenkul Değerleme
 Çevizli Mah. Turhan Soku Cnd. No.20 Ortalm İstanbul
 B Blok Kat: D/4 No 31.14-35 Mentepe/İSTANBUL
 Kurul V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Ticaret Sicil No: 272966/12 507994
 Kuruluş Tarihi: 01.01.2009
 Dikimeş Mah. Esentepe Cad. No:109
 Atakule, Beşiktaş-İST.
 Tel:(0212) 310 62 00

D—RİSKLER

D.1

İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi

Ulusal veya global ölçekli finansal veya jeopolitik krizler, ulusal ölçekli sosyal ve politik risklerin meydana gelmesi durumunda İhraççı ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilecektir.

Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler mevcut veya gelecekte çıkartılacak yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

Şirket, sahip olduğu gayrimenkullere bağlı kira geliri riski altındadır. Bu risk, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilecektir.

Konut kredisi faiz oranlarının yükselmesi gayrimenkul talebini daraltabilecektir. Dolayısıyla, Şirket satışlarının istenilen seviyede olmamasına sebep olabilecektir.

Avro ve ABD Doları'nın TL karşısında değer kazanması, inşaat girdi ücretlerini artırmaya devam edebilecek olup, Şirket'in satışları ve karlılığını olumsuz etkileyebilecektir.

Şirket aleyhinde açılmış veya ilerleyen tarihlere açılacak olan davalar Şirket'i olumsuz yönde etkileyebilecektir.

İşsizlik, enflasyon ve Ülke ekonomisinin büyümesi gibi önemli ekonomik göstergelerin olumsuz seyretmesi gayrimenkule olan talebin daralmasına, dolayısıyla gayrimenkul sektörünün ciro ve karlılık kaybına sebep olabilecektir.

Gayrimenkul sektörünün yapısı gereği yatırımların kolay satılabilir (likit) olmaması sektör için önemli risk teşkil etmekte olup, Şirket portföyünde satışa hazır ve stoklar içerisinde takip edilen bağımsız bölümler bulunmaktadır.



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade/Beşiktaş/İstanbul, 18
Altunizade / İSTANBUL
Tel: (216) 326 24 06/07 Fax: (216) 326 74 08
Üsküdar V.D. 102 036 8291 Tic.Sic.No: 500632/500771

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tic. Sic. No: 271228/1261
Tic. Sic. No: 27143/1261

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Turhan Bey Cad. No:20 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: 6 Dışarı No: 33-34-35 Maltıpa/İSTANBUL
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

Atakule Yatırım Menkul Değerler A.
Ticaret Sicil No: 27143/1261
Sermayesi: 100.000.000
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:106
Atakule/Balmancı-İST.
Tel:(0212) 310 62 00

15

İŞKEMEYİNİZ MALİ MÜSAVİRLİK
VE BAĞLI HİZMETLERİ A.Ş.

D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>İhraç edilecek Paylara ilişkin riskler:</p> <p>Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler;</p> <p>Kar Payı Gelirleri: Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakten veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilirler. Kar oluşmaması veyahut oluşan karın genel kurulda dağıtılmamasına karar verilmesi durumunda kar payı alamama riski vardır.</p> <p>Sermaye Kazancı: Sermaye kazancı, payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen kazançtır. Şirket'in finansal performansının beklentilerinin altında kalması veya Şirket'in finansal performansı veya gelecekteki gelir beklentilerinden bağımsız olarak sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle şirketin hisse fiyatı düşebilir.</p>
-----	--	--

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Sermaye artırımından elde edilecek kaynağın 89.675.925 TL olması tahmin edilmektedir.</p> <p>Halka arzın Şirket'e maliyetinin 324.075 TL seviyesinde olacağı tahmin edilmektedir. Halka arza ilişkin tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdaki tabloda yer almaktadır.</p> <p>Pay İhracı Yaklaşık Maliyet Tablosu</p> <table border="1"> <tr> <td>Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri Üzerinden %0,2</td> <td>180.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti %0,03+BSMV</td> <td>28.350 TL</td> </tr> <tr> <td>Rekabet Koruma Fonu %0,04</td> <td>36.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)</td> <td>50.000 TL</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005,Üst Limit 31.250+BSMV)</td> <td>4.725 TL</td> </tr> <tr> <td>İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)</td> <td>10.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Diğer Giderler (Tahmini)</td> <td>15.000 TL</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>324.075 TL</td> </tr> </table>	Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri Üzerinden %0,2	180.000 TL	Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti %0,03+BSMV	28.350 TL	Rekabet Koruma Fonu %0,04	36.000 TL	Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)	50.000 TL	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005,Üst Limit 31.250+BSMV)	4.725 TL	İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	10.000 TL	Diğer Giderler (Tahmini)	15.000 TL	TOPLAM	324.075 TL
Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri Üzerinden %0,2	180.000 TL																	
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti %0,03+BSMV	28.350 TL																	
Rekabet Koruma Fonu %0,04	36.000 TL																	
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)	50.000 TL																	
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005,Üst Limit 31.250+BSMV)	4.725 TL																	
İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	10.000 TL																	
Diğer Giderler (Tahmini)	15.000 TL																	
TOPLAM	324.075 TL																	



Ami Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınizmit Çiftliği B Blok Kat: 12
Altınizmit / İSTANBUL
Tel:(216)328 24 66 07 Fax:(216) 328 77 30
Üsküdar V.D. 102 036 8291 Tic.Sic.No: 580682 / 502274

Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No:270212-217994
Sermayesi: 20.000.000
Kadıköy Mah. Emniyet Mah. No:109
Atrium-B Blok Kat:151.
Tel:(0212) 310 32 00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9.
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 287 52 61
Tic. Sic. No: 27233 • Mersis No: 08210010000000000001

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
(Danışmanlık) A.Ş.
Cevizli Sok. Tünel Yapı Kat: No 20 Ortisim İstanbul
B Blok Kat: (Kat No: 33-34-35) Maltepe/İSTANBUL
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

		<table border="1"> <tr> <td>1 TL Nominal Değerli Payların toplamı</td> <td>90.000.000</td> </tr> <tr> <td>Pay başına maliyet</td> <td>0,0,036008 TL</td> </tr> </table>	1 TL Nominal Değerli Payların toplamı	90.000.000	Pay başına maliyet	0,0,036008 TL
1 TL Nominal Değerli Payların toplamı	90.000.000					
Pay başına maliyet	0,0,036008 TL					
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirket yönetim kurulu, 90.000.000 TL tutarında nakit sermaye artışı yapmasına karar verilmiştir.</p> <p>Bu sayede Şirket'in operasyonlarına sağlık bir şekilde devam edebilmesi için finansman yapısının iyileştirilmesi ve özkaynak tutarının yükseltilmesine amaçlanmaktadır. Şirket'in 30.06.2018 yılı mali tablolarında görüleceği üzere kısa vadeli yükümlülükler kısmında toplam 92.752.890 TL yükümlülük ve 2018 yılı içerisinde de geri ödeme yükümlülüğü bulunan 40.070.257 TL kredisi bulunmaktadır.</p> <p>Yapılacak sermaye artırımı sonucunda elde edilecek kaynak Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının kısmen geri ödenmesinde ve Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacaktır.</p>				
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 90.000.000 TL olup sermayeye oranı %56,25'tir. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %56,25'i oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da halka arz edilecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son günün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) kamuya duyurulacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in Kurumsal İnternet sitesinde (www.ozdericigyo.com.tr) ve KAP'ta ilan edilecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, duyurulacak satış süreci içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili</p>				

ÖZDERİCİ
 Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Okul Sok. Akmerkez 3. Kat E Blok Daire 18
 Akmerkez 3. Kat E Blok Daire 18
 Akmerkez 3. Kat E Blok Daire 18
 Tel: (216) 328 24 05 07 Fax: (216) 328 70 04
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul T.C. Sic. No: 290927/03274

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
 Levent - Beşiktaş / İstanbul Tel: 0212 281 52 61
 Tic. Sic. No: 277110/000000062801

DENGE
 Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Cevizli Mah. Tugay Sok. Kat: No 20 Çarşım İstanbul
 B Blok K:6 Ofis No: 3, 4-35 Maltepe/İSTANBUL
 Kurul V.B. 491 077 9948 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler 17
 Ticaret Sicil No: 270412-217994
 Sermayesi: 25.000.000
 Büyükdere Mah. Emirhan Cad. No: 100
 Akmerkez Balmaliyusavirlik
 Tel: (0212) 300 62 00

İŞİK VE EĞİTİM MALİ YUSAVİRLİK
 BİRLİKTE

		<p>kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri yatırım kuruluşları tarafından MKK'nın ilgili hesabına yatırıldıkça hak kullanım işlemleri yapılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımdan ve kalan payların Borsa'da satılmasından sonra satılmayan pay bulunması durumunda Şirket ortakları Ahmet ÖZDERİCİ ve Ali Uğur ÖZDERİCİ tarafından 5.000.000'er TL olmak üzere toplam 10.000.000 TL'ye denk gelecek pay için birincil piyasada oluşacak ağırlıklı ortalama fiyattan düşük olmamak üzere alım taahhüdü verilmiş olup, söz konusu payların 1 yıl boyunca Borsa'da satılmayacağı da anılan kişilerce beyan edilmiştir</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>									
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Yoktur.									
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı	İhraççı: Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.									
	Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Yeni pay alma haklarının kullanımdan ve kalan payların Borsa'da satılmasından sonra satılmayan pay bulunması durumunda Şirket ortakları Ahmet ÖZDERİCİ ve Ali Uğur ÖZDERİCİ tarafından 5.000.000'er TL olmak üzere toplam 10.000.000 TL'ye denk gelecek pay için birincil piyasada oluşacak ağırlıklı ortalama fiyattan düşük olmamak üzere alım taahhüdü verilmiş olup, söz konusu payların 1 yıl boyunca Borsa'da satılmayacağı da anılan kişilerce beyan edilmiştir.									
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Yeni Pay Alma Haklarının Kullanılması Durumunda</th> <th>Sermaye Art. Öncesi (TL)</th> <th>Sermaye Art. Sonrası (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Özkaynak</td> <td>393.759.484</td> <td>483.435.409</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Pay Adedi</td> <td>-</td> <td>90.000.000</td> </tr> </tbody> </table>	Yeni Pay Alma Haklarının Kullanılması Durumunda	Sermaye Art. Öncesi (TL)	Sermaye Art. Sonrası (TL)	Özkaynak	393.759.484	483.435.409	Sermaye Artırım Pay Adedi	-	90.000.000
Yeni Pay Alma Haklarının Kullanılması Durumunda	Sermaye Art. Öncesi (TL)	Sermaye Art. Sonrası (TL)									
Özkaynak	393.759.484	483.435.409									
Sermaye Artırım Pay Adedi	-	90.000.000									

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altın Ege B Blok Kat: 3
Altunizade / Beşiktaş / İstanbul
Tel: (216) 328 21 06, 07 Fax: (216) 326 70 00
Üsküdar V.D. 102 038 8291 Tic.Sic.No: 56062 / 2007

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza Ofis Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 281 52 61
Tic. Sic. No: 272113 Beşiktaş / İstanbul - 682 062 801



DENGE

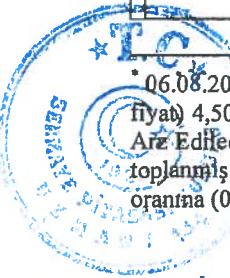
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tuzla Yalı Cad. No 20 Ofisim İstanbul
B Blok K.6. Ofis No: 135 Maltepe/İSTANBUL
Kartal V.D. 281 877 5948 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Ticaret Sicil No: 272113 / 2-217 / 94
Sermayesi: 200.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Emekli Cad. No: 109
Atakule-Büyükdere-İST.
Tel: (0212) 310 62 00

Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Pay Başına	2,4610	1,9337
	Defter Değeri		
	Fon Girişi	-	90.000.000
	Maliyet	-	324.075
	Net Fon Girişi	-	89.675.925
	Çıkarılmış Sermaye	160.000.000	250.000.000
Yeni pay alma haklarının tamamen kullanılması durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına 0,5273 TL'dir. (% 21,42 negatif)			
	Yeni Pay Alma Haklarının Kullanılmaması Durumunda	Sermaye Art. Öncesi (TL)	Sermaye Art. Sonrası (TL)
	Fiyat	-	4,50001568*
	Özkaynak	393.759.484	798.436.821
	Sermaye Artırım Pay Adedi	-	90.000.000
	Pay Başına Defter Değeri	2,4610	3,1937
	Fon Girişi	-	405.001.412
	Maliyet	-	324.075
	Net Fon Girişi	-	404.677.337
	Çıkarılmış Sermaye	160.000.000	250.000.000
Yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına 0,7327 TL'dir. (%29,77 pozitif) Yeni ortaklar için ise sulanma etkisi pay başına 1,3063 TL'dir. (%29,03 negatif)			
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması ve tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan	

* 06.08.2018 tarihinde Borsa İstanbul'da oluşmuş olan 5,30 TL kapanış fiyatı kullanılarak halka arz fiyatı (bölünmüş fiyat) 4,50001568 olarak hesaplanmıştır. Bölünmüş fiyat şu şekilde hesaplanmıştır: Kapanış fiyatı (5,30 TL), Halka Arz Edilecek Payların nominal değerinin (90.000.000 TL), Özkaynaklara (393.759.484 TL) oranı (0,2285659) ile toplanmış ve (1+ Halka Arz Edilecek Payların nominal değerinin (90.000.000), Özkaynaklara (393.759.484 TL) oranına (0,2285659) bölünmüştür Formül: (Kapanış Fiyatı / (1 + Halka Arz Edilecek Payların nominal değerinin / Özkaynaklara))



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 291 52 61
Tic. Sic. No: 279133 - Bepno: 279133/2288

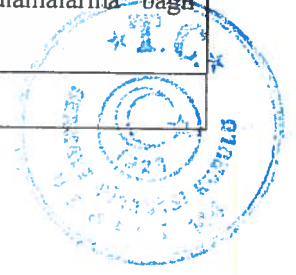


DENGE Yatırım Menkul Kıymet A.Ş.
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade / Beşiktaş / İstanbul • Tel: (216) 328 24 08 07 Fax: (216) 326 74 06
Gayrimenkul Değerleme No: 102 036 8291 Tic. Sic. No: 580692 / 5162721
Cevizli Mah. Çarşı Cad. No 20 Ofisleri İstanbul
B Blok Kat: 5/10 No: 33 34 35 Maltepe/İSTANBUL
Kurul No: 291 077 9948 İst. Tic. No: 580028

AYTA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması ve tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan
Tel: (216) 328 24 08 07 Fax: (216) 326 74 06
Gayrimenkul Değerleme No: 102 036 8291 Tic. Sic. No: 580692 / 5162721
Ticil No: 270412 / 2179 / 1
Sermayesi: 25.000.000 TL
Emirhan Cad. No: 109
Atakule-Balmukuru / Beşiktaş / İstanbul
Tel: (0212) 210 62 10

İŞİK MENKUL KIYMETLER A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

	<p>cret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet creti gibi cretlendirme politikalarına tabi olacaktır.</p> <p>Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağılı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p>
--	--



İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

[Handwritten signature]

ATA
Ata Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Sitesi Blok Daire: 18
Altunizade / KADIKÖY / İSTANBUL
Tel: (218) 326 24 06 07 Fax: (216) 326 74 08
Osküdar V.D. 102 038 8291 Tic.Sic.No: 580692 / 50827

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza Ç. Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 281 52 61
Tic. Sic. No: 28715 - Kuruluş V.D. No: 662462801

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mh. T. Bulvarı No: 44 Cad. No: 40 Ofisim İstanbul
B Blok K: 5 O: 601 / 33-34-35 Maltepe / İSTANBUL
Kuruluş V.D. No: 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27942-2-217 94
Sermayesi: 22.000.000
Dünyaş Mah. Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Atakule Kat: 109
Tel: (0212) 310 12 00

20

4 SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirketimiz finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.ozdericigvo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitesinde yer almaktadır.

Seçilmiş Bilanço Kalemleri	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	9.747.725	766.325	763.634	23.615.406
Ticari Alacaklar	2.292.592	858.347	627.587	214.766
Diğer Alacaklar	2.125.043	2.079.433	2.547.454	4.007.300
Stoklar	139.191.827	223.205.231	225.287.236	175.447.267
Peşin Ödenmiş Giderler	10.840.458	7.323.506	7.087.372	4.424.695
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	67.544	102.247	64.235	30.342
Diğer Dönen Varlıklar	27.659.690	28.167.004	26.803.853	18.189.094
Satış Amaçlı Sınıf. Duran Var., Durdurulan Faal. İlişkin Var.	5.525.701	4.098.600	-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	197.450.581	266.600.693	263.181.372	225.928.870
Duran Varlıklar				
Ticari Alacaklar	2.402.669	256.548	-	-
Diğer Alacaklar	19.593	33.483	9.862	25.182
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	361.985.158	271.002.158	204.443.819	190.733.354
Maddi Duran Varlıklar	2.637.596	2.635.952	2.434.979	2.489.704
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14.068	11.532	9.361	10.084
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	367.059.085	273.939.674	206.898.021	193.258.324
TOPLAM VARLIKLAR	564.509.665	540.540.366	470.079.392	419.187.195
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	49.922	26.409	12.520	8.950
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	83.333.933	84.429.697	55.144.096	58.907.734
Ticari Borçlar	2.504.069	13.671.958	11.895.600	4.871.637
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	131.243	93.032	63.252	58.777
Diğer Borçlar	486.004	665.658	825.166	386.496
Ertelenmiş Gelirler	519.446	233.694	9.875.682	755.643
Satış Amaçlı Sınıf. ve Durdurulan. Faal. İlişkin Var. Grup. İlişkin Yük.	5.728.273	2.176.000	-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	92.752.890	101.296.448	77.816.315	65.079.237
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	76.407.572	101.891.114	95.329.250	81.090.477
Ticari Borçlar	0	0	2.955.043	-
Diğer Borçlar	1.573.166	10.148.108	1.036.303	3.466.473
Çalışanlara Sağ. Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16.553	15.518	31.183	8.411
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	77.997.291	112.054.740	99.351.779	84.565.361

ÖZKAYNAKLAR	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Ödenmiş Sermaye	160.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	-127.402	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	175.816	89.044	89.044	89.044
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birik. Diğ. Kap. Gel./Gid.				2.121.770



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza Ç. Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 281 52 61
Tic. Sic. No: 270922 • Mersis: 08070002709220001



DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Çiftliği, Çiftlik Çiftliği No 27, Ofisim İstanbul
Büyükdere Mah. Etiler 33.34.35. Marmaraya İSTANBUL
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tc. No: 560028

Arç Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akın İşhanı Kat: 5 Blok: 18
Altunizade - Beşiktaş / İstanbul

Tel: (216) 326 24 08 07 Fax: (216) 326 24 03 77
E-posta: info@arçgb.com.tr Tic. Sic. No: 560027/50177

Arç Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270922-21
Sermayesi: 200.000.000 TL
Etiler Mah. Etiler İşhanı Kat: 5 Blok: 18
Tic. Sic. No: 270922-21
Tel: (0212) 281 52 61

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	2.740.568	569.437	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	222.047.472	190.287.784	166.762.346	53.300.336
Net Dönem Karı/Zararı	6.511.015	33.930.819	23.525.439	113.462.010
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	393.759.484	327.189.179	292.911.298	269.542.597
TOPLAM KAYNAKLAR	564.509.665	540.540.366	470.079.392	419.187.195

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)	01.01.2018-30.06.2018	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Hasılat	74.923.781	23.602.709	28.552.506	21.119.630
Satışların Maliyeti (-)	-70.860.618	-14.894.655	-17.044.649	-9.380.186
BRÜT KAR/ZARAR	4.063.163	8.708.054	11.507.857	11.739.443
Faaliyet Giderleri (-)	-6.041.809	-5.517.084	-3.879.960	-1.781.771
Esas Faal. Diğer Gel./ Gid. (Net)	870.433	-9.069	62.636	239.894
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	-1.108.212	3.181.901	7.690.533	10.197.567
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21.356.205	30.681.562	15.129.525	102.426.777
FİNANS. GİD. ÖNCESİ FAAL. KARI/ZARARI	20.247.992	33.863.463	22.820.058	112.624.344
Finansman Gelirler/Giderler (Net)	-13.736.977	67.356	705.379	837.666
DÖNEM KARI/ZARARI	6.511.015	33.930.819	23.525.439	113.462.010

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosuna ise aşağıda yer verilmiştir.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönemler (TL)	Önceki Dönemler (TL)	Önceki Dönemler (TL)
			30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	9.747.725	766.325	763.634	23.615.406
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	506.702.687	498.305.990	429.731.055	366.180.622
C	İştirakler	Md.24/(b)				
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)				
	Diğer Varlıklar		48.059.253	41.468.050	39.584.703	29.391.167
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	564.509.665	540.540.365	470.079.392	419.187.195
E	Finansal Borçlar	Md.31	159.741.505	186.320.811	150.473.346	140.088.211
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.623.088	1.287.896	12.520	8.950
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31				
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	0	8.886.621	2.955.043	2.514.039
İ	Özkaynaklar	Md.31	393.759.488	327.189.179	292.911.297	269.542.597
	Diğer Kaynaklar		9.385.584	16.855.859	23.727.185	7.033.399
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	564.509.665	540.540.365	470.079.392	419.187.196
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)		0	0	0
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat /	Md.24/(b)	0.024.164	636.745	704.333	3.658.250

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Şişli B.Ş. D. No: 18
Altunizade Şişli İstanbul

Tel: (216) 326 24 08 Fax: (216) 326 24 09

Lisans No: 102 038 8291 Tic. Sic. No: 5600927500004

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ticaret Sicil No: 270412-7-2009

Sermaye: 25.000.000 TL

Ataköy Mah. Akmerkez Kat: 5

Tel: (212) 320 62 00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 281 52 61
Tic. Sic. No: 27413 - Mersis No: 080200009000001

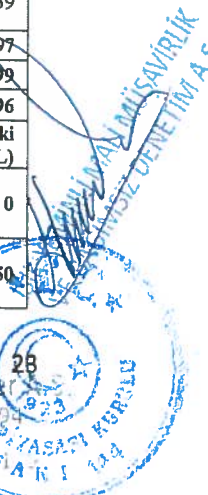


DENGE

Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Çiftlik Yolu Cid. No: 20 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: 6 Oda No: 33-34-35 Marmarış/İSTANBUL
Kartal V.D. 291 077 9948/İst. Sic. No: 560028

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Ticaret Sicil No: 270412-7-2009
Sermaye: 25.000.000 TL
Ataköy Mah. Akmerkez Kat: 5
Tel: (212) 320 62 00



Katılma Hesabı							
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0	0	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0	0	0	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0	0	0	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0	0	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0	0	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	0	0	0	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0	0	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)		0	0	0	0

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönemler	Önceki Dönemler	Önceki Dönemler	Asgari/Azami Oran
			30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	89,76%	92,19%	91,42%	87,35%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	1,73%	0,14%	0,16%	5,63%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	40,98%	60,06%	52,74%	52,91%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1,60%	0,12%	0,15%	0,87%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤ %10

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5 RİSK FAKTÖRLERİ

5.1 İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

a) Genel Ekonomik Risk

Ulusal veya global ölçekli finansal veya jeopolitik krizler, ulusal ölçekli sosyal ve politik risklerin meydana gelmesi durumunda İhraççı ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilmektedir. Örneğin, İşsizlik



ATAYATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
MÜŞAVİRLİK
EĞİTİM VE DENEYİM

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: (0212) 281 52 61
Tic. Sic. No: 28798 • Beşiktaş • M.T. 2662801

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cavuzlu Mah. 11. Kat / No: 10 Ortahisar / İstanbul
B Blok - Beşiktaş / İstanbul • Tel: (0212) 281 52 61
Kurum V.D. 291 077 9948 İst. Tic. Sic. No: 560028



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270 12-21 994
Sermayesi: 2 000 000
Dünya Mah. Emniyet Cad. No: 103
Ataköle - Beşiktaş / İstanbul - İST.
Tel: (0212) 310 52 60

a) Likidite Riski

Gayrimenkul sektörünün yapısı gereği yatırımların kolay satılabilir (likit) olmaması sektör için önemli risk teşkil etmektedir. Bu durum yalnız Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını değil aynı zamanda sektörün tedarikçisi konumundaki inşaat şirketlerini de olumsuz etkileyebilmektedir.

b) Faiz Riski

Faiz oranları, konut talebini etkileyen en önemli faktörlerden birisidir. Bu sebeple faiz oranlarının yükselmesi sektör satış performansının düşmesine sebep olabilecektir. Ayrıca, faiz oranlarının yükselmesi yeni gayrimenkul projelerinin maliyetlerinin de yükselmesine sebep olacağından sektörde faaliyet gösteren şirketlerin yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilecektir.

Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan çok çeşitli faktörlerden de etkilenebildiğinden inşaat sektörü için öngörüle bulunmak zorlaşabilmektedir. Örneğin, konut kredi faizlerinin yükselmesi teorik olarak tüketicinin talebini düşürürken, diğer yandan üretim maliyetlerini artırmaktadır. Bazı dönemlerde gayrimenkul yatırım kararlarının konut kredisi faizlerine duyarlılığı oldukça azalabilmektedir.

c) Konut Fiyatlamasına İlişkin Risk

Sosyoekonomik bazda tartışılan önemli noktalardan biri de "konut fiyatları"dır. Bunun temel nedeni ölçülmesi daha zor olan insan ve buna bağlı davranış kalıplarından kaynaklanan unsurların zaman zaman baskın konuma gelmesidir. Ayrıca, özellikle konut projelerinin birbirlerinden konum, büyüklük ve sosyal olanaklar gibi oldukça farklı yapıya sahip olması karşılaştırmayı zorlaştırmakta, dolayısıyla konut fiyatlarının olması gereken değerinin altında veya üstünde belirlenmesine sebep olabilmektedir.

d) Kur Riski

Gayrimenkul sektörü kur riskinden ilk etapta etkilenebilecek girdilere sahiptir, Yatırım sürecinde demir, çimento veya diğer bazı girdiler dövizle dayalı fiyatlar ile maliyet oluştururken, satış sürecinde Türklirası üzerinden yapılan satışlar sebebiyle sektörde faaliyet gösteren şirketler kur riski taşımaktadır.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Türkiye demografik yapısı göz önünde bulundurulduğunda sektörün potansiyel içerdiği görülecektir.

5.3 İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler;

Kar Payı Gelirleri: Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Halka açık ortaklıklar karını nakten veya kar payının sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilirler. Kar oluşmaması ve oluşan karın genel kurulda dağıtılmamasına karar verilmesi durumunda kar payı alamama riski vardır.

Sermaye Kazancı: Sermaye kazancı, payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen kazançtır. Şirketlerin finansal performanslarının beklentilerinin altında kalması, veya şirketlerin finansal performansından bağımsız olarak sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle şirketlerin pay fiyatları düşebilecektir.

5.4 Diğer riskler

Yoktur.

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

AYTAÇ
Airi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınşehir Sitesi Blok D:18
Aitunçadağı / İSTANBUL
Tel: (216) 326 74 06 07 Fax: (216) 326 74 09
Üsküdar V.D. 102 036 8291 Tic.Sic.No: 560692 / 508274



26

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş - İstanbul - Tel: (212) 381 52 00
Tic. Sic. No: 267 740 - Beşiktaş - İstanbul

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Ceviz Mah. Tugay Sok. No: 20 Ortasim İstanbul
Bölünmüş Kat: 3-35 Mah. Etiler/İSTANBUL
Kuruluş Yılı: 1991 077 9948 İst. Tic. No: 560028

Aytaç Yatırım Menkul Değerleme A.Ş.
Tic. Sicil No: 270412-27994
Sermayesi: 100
Dikilitaş Mah. Çarşıhanı Sok. No: 109
Ataköy - Beşiktaş - İstanbul
Tel: (0212) 310 62 00

6 İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1 İhraççı Hakkında Genel Bilgi

6.1.1 İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Ticaret Unvanı: Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İşletme Adı: Yoktur.

6.1.2 İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

Ticaret Siciline Tescil edilen Merkez Adresi:	Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza No:1C D:25 Levent 34330 Beşiktaş / İSTANBUL
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü:	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	287413

6.1.3 İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Şirket 07.03.2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek "süresiz" olarak kurulmuştur.

6.1.4 İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları

Hukuki statüsü:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat:	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke:	Türkiye
Fiili Yönetim / Merkez Adresi :	Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza No:1C D:25 Levent 34330 Beşiktaş/ İSTANBUL
Telefon:	0212 281 52 61
Faks	0212 270 23 53
İnternet Adresi:	www.ozdericigy.com.tr

6.1.5 Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2 Yatırımlar

6.2.1 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

Yatırım	Yılı	Tutarı	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli

ANADOLU
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Etiler / Beşiktaş / İstanbul / 18
Altunizade / İSTANBUL
Tel:(216)326 24 06 07 Fax (216) 326 74 09
Üsküdar V.D. 102 038 8291 Tic Sic No: 550692 / 508274

İSİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MÜSAVİRLİK
DENGE

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 281 52 61
Tic. Sic. No: 287413 - Beşiktaş / İstanbul / 34330

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ceviz Mah. 11. Kat No: 20 Ofis İstanbul
B Blok - G Ofis No: 31 34-35 Maltepe/İSTANBUL
Kurul V.D. 291 077 9348 İst. No: 560028



Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 277
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Atakule Plaza Kat: 10
Tel: (0212) 344 11 11

özel cari ve katılım hesabı açtırabilir, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. Şirket, Kurul'un ilgili düzenlemeleri çerçevesinde yapılacak bir sözleşme ile herhangi bir anda portföyündeki sermaye piyasası araçlarından piyasa değerinin en fazla %50'si tutarındaki sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.

- h. Şirket, mevcut durum itibarıyla %100 oranında tamamlamış olduğu Nuvo Dragos projesi dahilinde bulunan bağımsız bölümlerin satışı ve kiralanması yolu ile gelir elde etmektedir. Şirket 2015, 2016 ve 2017 yıllarında sırasıyla; 21.119.630 TL, 28.552.506 TL ve 23.602.709 TL net satış geliri elde etmiştir. 2018 yılının ilk yarısında ise Şirket'in net satış tutarı 74.923.781 TL olmuştur.

Satışların ana ürün / hizmet kategorilerine göre kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kaynak Bazında Gelirler (TL)	2015	2016	2017	30.06.2018
Bağımsız Bölüm Satışı	18.165.660	23.485.000	17.986.930	71.963.658
Bağımsız Bölüm Kiralama	2.953.970	5.067.506	5.615.779	2.960.123
Toplam Net Satışlar	21.119.630	28.552.506	23.602.709	74.923.781

Buna göre; 2015, 2016, 2017 yıllarındaki ve 2018 yılının ilk yarısındaki Bağımsız Bölüm Satış gelirlerinin tamamı Nuvo Dragos Projesi kapsamındaki satışlardan kaynaklanmaktadır.

2015 yılında, kira gelirleri; Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 2.896.444 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 50.474 TL'lik kısmı Özderici Holding A.Ş. kira gelirlerinden ve 7.052 TL'lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

2016 yılında, kira gelirleri, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır ve 4.999.990 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 61.029 TL'lik kısmı Özderici Holding A.Ş. kira gelirlerinden ve 6.487 TL'lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

2017 yılında, kira gelirleri Şirket'in 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 oluşmaktadır.

2018 yılı ilk yarısında net satışlar 71.963.658 TL olarak gerçekleşmiştir. Önceki yıllar ile karşılaştırıldığında, net satışlar kaleminde önemli ölçüde artış gözlemlenmektedir. Bunun sebebi, kat karşılığı sözleşmesine istinaden, Şirket tarafından 31.03.2018 tarihinde, Ahmet Özderici ile Ali Uğur Özderici'ye, bağımsız bölümlerin devrinin yapılmış olması dolayısıyla Şirket'in kesmiş olduğu fatura bedelinin (toplam 57.828.069 TL) hasılat olarak kaydedilmesidir.

2018 yılının ilk yarısında ise, kira gelirleri Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 2.842.374 TL'lik kısmı Nuvo Dragos, 117.749 TL' lik kısmı Yapı Kredi Plaza kira gelirlerinden oluşmaktadır.



İŞİK YEMİNLİ MÜHÜR VE BAĞLIYIM SÖZÜM A.Ş.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza E Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: (0212) 281 52 67
Tic. Sic. No: 287497 / Mersis No: 0807000280001

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Turunç Sok. No 20 Ödemiş İstanbul
E Blok Kat: 33-34-35 Multiplül/İSTANBUL
Kuruluş V.D. 291 077 8948 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 277412-217294
Sermayesi: 25.000.000 TL
Etiler Mah. Katip Çelebi Cad. No: 109
Ataköy/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (0212) 310 62 00

7.1.2 Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi

Yoktur.

7.2 Başlıca sektörler/pazarlar

7.2.1 Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Mevcut durumda Borsada 33 adet GYO işlem görmektedir. 07.08.2018 tarihi itibarıyla bu şirketlerin toplam piyasa değerleri 20.798.932.773 TL'dir. Şirket'in piyasa değeri ise 888 Milyon TL seviyesindedir. Ayrıca, Şirket aktif büyüklükleri baz alındığında yirmibirinci sırada yer almaktadır .

İnşaat sektörünün en önemli alt faaliyet alanlarından olan gayrimenkul sektörü ülke ekonomisine yaptığı katkı ile son yıllardaki ekonomik büyümenin temel alanlarından birisi konumundadır. 2017 itibarıyla inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı %15 düzeyinde gerçekleşirken, 2018 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'de GSYİH'nın %7,92*'u oranında oluşturmuştur. Bu oran 2017 yılında %8,56, 2016 yılında %8,56, 2015 yılında ise %8,15 seviyelerinde gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım fırsatlarının etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık göstermektedir. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde %10, gelişmekte olan ülkelerde ise %17 seviyesine erişeceği tahmin edilmektedir.

Bununla birlikte inşaat sektörünün istihdam açısından da oldukça önemli bir faaliyet alanıdır. İnşaat sektörünün toplam istihdamdaki oranı 2005 yılında %5,6 düzeyindeyken, 2016 sonu itibarıyla bu oran %7,3'e yükselmiştir. Sektörün istihdam katkısı mevsimsel etki ile yaz aylarında en yüksek düzeye çıkmaktadır. 2017 Ağustos ayında Türkiye'de istihdam edilen toplam 28 milyon 828 kişinin 2 milyon 279'u inşaat sektörü çalışanlarından oluşmaktadır. Bu sayı toplam istihdamın %7,9'unu oluşturmuştur.

Gelişmekte olan ülkeler arasında bulunması ve buna ek olarak çeşitli dinamiklerin de etkisiyle ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün önümüzdeki yıllarda da büyümeye devam edeceği ve ekonominin önemli faaliyet alanlarından birisi olacağı öngörülmektedir.

Genç nüfus yoğunluğu yüksek olan demografik yapı sektörde talep tarafını güçlü kılan faktörler arasındadır. TÜİK verilerine göre Türkiye'de 0-34 yaş arasında 43.975.262 kişi, 35-54 yaş arasında 21.772.672 kişi, 55-90+ aralığında ise sadece 14.143.530 kişi yaşamaktadır. İş gücünün de ağırlıklı olarak yine bu genç nüfus tarafından sağlanıyor olması ile birlikte gençlerin kendi evinde yaşama motivasyonu yeni konut ihtiyacını artırmaktadır. Ayrıca, konut ihtiyacını artıran en önemli unsurlardan birisi olarak evlilikler göze çarpmaktadır. Ülkemizde her yıl yaklaşık 600 bin evlilik gerçekleşmektedir. TÜİK verilerine göre 2017 yılında 569.459 evlilik gerçekleşmiştir. Evlilik sayıları genç nüfusu Türkiye'ye oranla daha az olan ülkelerde çok daha düşük seviyelerdedir.

Yeni konut talebini canlı tutan bir diğer unsur ise ülkemizdeki konut stoğu yaşının yüksek olmasıdır. Özellikle deprem kuşağında bulunan ülkemizde konut stoğu ortalama yaşının gençleştirilmesi gereklidir. Bu sebeple, hükümetin kararlı adımlarıyla kentsel dönüşüm süreci başlatılmış ve bu kapsamda İstanbul başta olmak üzere tüm ülkede çok sayıda proje gerçekleştirilmiştir. Halen devam eden süreçte vatandaşların güvenliğinin yanı sıra gençleşen konut stoğu sebebiyle şehirlerin çehreleri de olumlu yönde etkilenmektedir. TÜİK verilerine göre ülkemizde 20 milyon civarında yapı bulunmaktadır. Bu yapıların

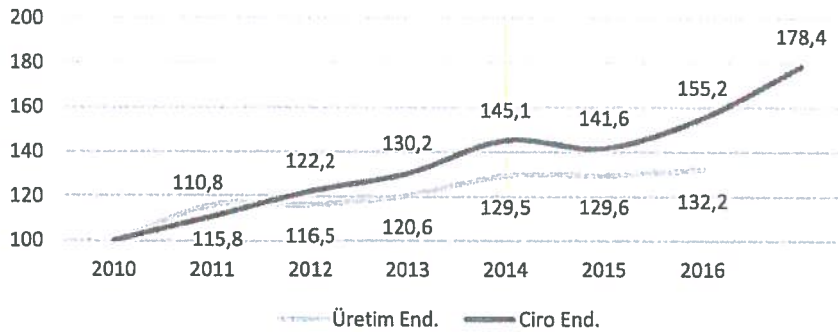
* Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası EVD8 Kodu: "TP GSYIH04"

İŞİK YENİLEMLERİNİN SAĞLANMASI VE YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.

%60'ının 20 yaş ve üzerinde bulunduğu, büyük oranda ruhsatsız ve niteliksiz olduğu, mühendislik hizmeti almadan veya kısmen olarak ve yapı denetimi olmadan üretildiği, pek çoğunun güçlendirilmesi gerektiği, yine kayda değer ölçüde yapının yıkılarak yeniden yapılmasının zorunluluk olduğu bilinmektedir. Bu sektör dinamikleri ile sektörün ilerleyen dönemlerde de büyümeye devam etmesi beklenmektedir.

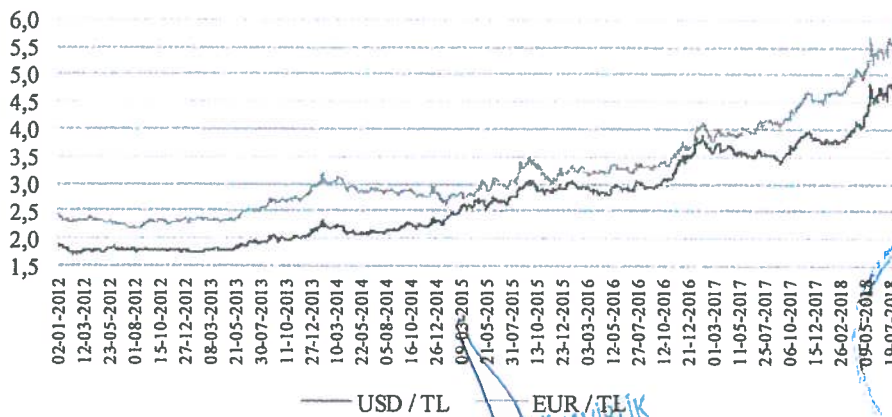
TÜİK verilerine göre 2010-2017 yılları arasında bina inşaatı ciro endeksi incelendiğinde, sektör cirosunun bu zaman dilimi boyunca her yıl %8,6 geliştiği görülmektedir. Bina inşaatı üretim endeksi de 2010-2016 yılları arasında yukarı yönlü hareket etmiştir ve 2010-2016 yılları arasında bina üretimi her yıl ortalama %4,8 artış göstermiştir.

Grafik 1 : İnşaat Sektörü Üretim (2010-2016) ve Ciro Endeksleri (2010-2017)*



Sektörün büyümesini aynı şekilde sürdürebilmesi için ekonomik göstergelerde olumlu gelişmeler yaşanması etkili olacaktır. Türk Lirasının yabancı para birimlerine karşı değer kazanması, özellikle konut kredisi faizlerinin düşmesi gerek üretimin artması gerek talebin canlanması, sektör cirosunun gelişimi için önemli olacaktır.

Figure 2: ABD\$ / TL ve EUR / TL Ortalama Kurları (1.1.2012-3.08.2018)†



* Kaynak: TÜİK

† Kaynak: TCMB EVDS Kod: "TP DK USD A", "TP DK EUR A"

Şirket yönetiminin iyi eğitilmiş, sektör tecrübesi yüksek kişilerden oluşması Şirket'in en önemli avantajlarından birisidir. Ayrıca, Şirket'in portföyünde yalnızca bir projenin bulunması Şirket yönetiminin kaynaklarını bu projeye odaklayabilmesini sağlamaktadır. Bununla birlikte, projenin Maltepe parkı, Maltepe sahili ve D100 karayoluna yakın konumlandırılmış olması sebebiyle lokasyonu bakımından da avantaja sahiptir. Projenin %100 tamamlanmış olması bir taraftan satış kabiliyetini yükseltirken, diğer taraftan bazı bağımsız bölümlerin kiraya verilmek suretiyle Şirket'in kira geliri elde etmesine olanak sağlamaktadır.

Öte yandan, Şirket'in portföyünde sadece bir projesinin olması, gelirlerin bu projenin yaratacağı talebe bağlı olması sebebiyle dezavantaj olarak da değerlendirilebilir.

7.2.2 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi

Şirket net satışlarının tamamı İstanbul ili içerisindeki projelerden elde edilmiştir. Satışların ana ürün/hizmet kategorilerine göre kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kaynak Bazında Gelirler (TL)	2015	2016	2017	30.06.2018
Bağımsız Bölüm Satışı	18.165.660	23.485.000	17.986.930	71.963.658
Bağımsız Bölüm Kiralama	2.953.970	5.067.506	5.615.779	2.960.123
Toplam Net Satışlar	21.119.630	28.552.506	23.602.709	74.923.781

Buna göre; 2015, 2016, 2017 yıllarındaki ve 2018 yılı ilk yarısında gerçekleşen Bağımsız Bölüm Satış gelirlerinin tamamı İstanbul Maltepe'de inşa edilmiş olan Nuvo Dragos Projesi kapsamındaki satışlardan kaynaklanmaktadır. Kira gelirleri de aynı şekilde İstanbul içerisinde bulunan gayrimenkullere ilişkin kira gelirlerinden oluşmaktadır.

7.3 Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi

İş bu İzahname'nin 7.1.1 ve 7.2'de sayılan faaliyetlerine ilişkin bilgilerin, ortaklığa ve faaliyet gösterdiği sektöre ilişkin riskler ile ilgili olan 5. Bölümünde detayları ile belirtilen doğabilecek olası riskler Şirket'in faaliyetlerini etkileme ihtimali vardır. Bu riskler, genel ekonomik risk, yasal düzenlemelere ilişkin risk, kira gelirlerine ilişkin risk, faiz riski, kur riski, dava riski, likidite riski, konut fiyatlamasına ilişkin riskler olarak sınıflanabilir.

7.4 İhracının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınav-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihracının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi

Yoktur.

7.5 İhracının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

Yoktur.

7.6 Personelin ihraççıya fon sağlmasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Yoktur.

7.7 Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

Yoktur.

8 GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1 İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Özderici Grubu bünyesinde faaliyet göstermekte olup Şirketteki en büyük pay sahibi Özderici Holding A.Ş.'dir.

Özderici Holding A.Ş.'nin esas amacı, bünyesinde kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak, bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ve modern işletmecilik esasları dahilinde halletmek, riski dağıtmak, ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini sağlamak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almaktır.

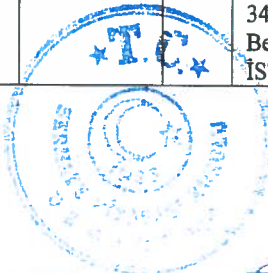
Özderici Holding A.Ş. ile Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında kiracı-kiralayan ilişkisi bulunmakta olup, Şirket'e ait ofis katının 40 metrekarelik kısmı, Özderici Holding A.Ş.'ye, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 1.650 ABD\$+KDV olmak üzere, yıllık 19.800 ABD\$+KDV dir.

Özderici Grubu bünyesinde Özderici Holding A.Ş. ve Şirket haricinde başka bir şirket bulunmamaktadır.

9 MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1 İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Yapı Kredi Plaza Ofis*	28.12.2004	160	Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza No:1C D:25 Levent 34330 Beşiktaş / İSTANBUL	2.557.867 TL	Ofis	Kiraya verilmemiştir	-	-



Ata Yatırım Menkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akmerkez B Blok Daire: 18
Ataköy / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: (216) 326 74 08 / Fax: (216) 326 74 08
Üsküdar V.D. 102 636 8291 Tic.Sic.No: 580692 / 508274

İŞKİ MENKUL DEĞERLER VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER DENETİM A.Ş.
[Signature]

33

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: (0212) 281 52 51
Tic. Sic. No: 28748 - Beşiktaş V.D: 6620662801

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. No: 20/20 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: No: 33-34-35 Maltapın / İSTANBUL
Kuruluş V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
D. Tic. Sicil No: 2704 / 217994
Sermayesi: 25.000.000
D. Kuruluş Mah. Emirhanı Kat: 109
Ataköy - Beşiktaş - İstanbul
Tel: (0212) 310 62 00

* Şirket'in aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısmı Şirket'in faaliyetlerini sürdürdüğü ofis olarak kullanılmaktadır.

Bununla birlikte, Şirket'in maliyet değeri ile ölçülen diğer maddi duran varlıklarının net değeri 79.727 TL'dir. Dolayısıyla, Şirket'in toplam maddi duran varlıkları 30.06.2018 tarihi itibarıyla 2.637.595 TL'dir.

	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016
Maliyet Değeriyle Ölçülenler	810.924	795.735	783.524
Birikmiş Amortismanlar (-)	(731.196)	(717.650)	(638.116)
Net	79.727	78.085	145.408
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Binalar- Yapı Kredi Plaza Ofis	2.557.867	2.557.867	2.289.571
Maddi Varlıklar Toplamı	2.637.595	2.635.952	2.434.979

30.06.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller aşağıdaki gibidir,

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016
Yapı Kredi Plaza Ofis	5.212.133	5.212.133	4.665.429
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	3.816.025	3.816.025	3.587.590
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	352.957.000	261.974.000	196.190.800
Toplam	361.985.158	271.002.158	204.443.819

Nuvo Dragos projesinde yer alan, inşaatı tamamlanmış ve kiraya verme niyeti ile elde tutulan 4 adet mağaza ile kiraya verilen 410 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. Nuvo Dragos projesinde yer alan, inşaatı tamamlanmış ve kiraya verme niyeti ile elde tutulan 4 adet mağaza ile kiraya verilen 410 adet konut yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. Cari dönemde 73.145.795 TL tutarında olan konutlar kiraya verilmesi sebebiyle stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmış olup 3.519.000 TL tutarında olan gayrimenkul ise satılmış olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabından çıkarılmıştır. Bu kapsamda, Nuvo Dragos projesinde yer alan kiralık konutlarda 21.356.205 TL tutarında gerçeğe uygun değer farkı oluşmuştur.

9.2 İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi

Yoktur.

9.3 Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan ipotek tutarları ve ipotek tutarları hakkında bilgi

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş - İstanbul - Tel: (0212) 281 50 00
Tic. Sic. No: 282413 - Meslek V.D. No: 6620062401



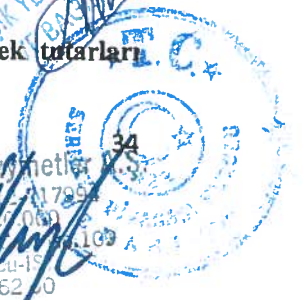
DENGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tuğay Yolu Cad. No 21 Ofisim İstanbul
B Blok K:5 Ofis No: 111 - Maltepe/İSTANBUL
Kartal P.D. 29 47 5048 İst. Tic. Sic. No: 500028



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akmerkez Sitesi B Blok Daire: 18
Atila / Beşiktaş / İstanbul
Tel: (216) 326 34 06 07 Fax: (216) 326 74 09
E-posta: bilgi@arti.com.tr

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27041799
Sermayesi: 25.000.000 TL
Muh. Emirli
Atatürk Bulvarı No: 19
Tel: (212) 510 62 00

ISK YEMİNLİ MAL MÜHÜRÜ
BİREYSEL İFAZETİM A.Ş.



itibarıyla ise, 564.509.665 TL'dir. 2015 yılında 225.928.870 TL olan Dönen Varlıkların, önce 2016 yılında 263.181.372 TL seviyesine daha sonra 2017 yılında ise 266.600.693 TL seviyesine ulaştığı görülmektedir. 30.06.2018 tarihi itibarıyla ise, 197.450.581 TL seviyesindedir.

Dönen Varlıkları oluşturan en önemli kalem olarak stoklar dikkati çekmektedir. 2015 yılı sonunda 175.447.267 TL seviyesinde olan stoklar 2016 yılı sonunda 225.287.236 TL seviyesine yükselmiştir. Bu artışın öncelikli sebebi inşaatı devam eden konut projesi kaleminin 168.027.852 TL'den (2015), 2016 yılında 223.069.821 TL seviyesine yükselmesidir. 2017 yılı sonunda ise Stoklar kaleminin 223.205.231 TL olduğu görülmektedir. Stoklar, 30.06.2018 tarihi itibarıyla ise 139.191.827 TL'dir. Stokların önemli ölçüde azalmasının sebebi; 2018 yılının ilk yarısında stoklar hesabından, 73.145.796 TL tutarında gayrimenkulün; Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına ve 1.266.000 TL tutarında gayrimenkulün; Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar hesabında sınıflandırılmış olmasıdır. Stokların tamamı inşaatı tamamlanan konutlar alt kaleminde sınıflandırılmıştır. 30.06.2018 tarihi itibarıyla Şirket'in Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine, toplam 163.559.872 TL tutarında ipotek mevcuttur.

Duran Varlıklar incelendiğinde ise, 2015 yılındaki 193.258.324 TL seviyesinden 2016 yılında 206.898.021 TL seviyesine ve son olarak 273.939.674 TL seviyesine ulaştığı değerlendirilmiştir. Dolayısıyla, 2015-2017 yılları arasında Toplam Varlıklar'daki artış daha büyük oranla Duran Varlıklar'daki artışlardan kaynaklanmaktadır. 30.06.2018 tarihi itibarıyla ise 367.059.085 TL'dir.

Duran varlıkları oluşturan en önemli kalem yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. 31.12.2015 itibarıyla 190.733.354 TL olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, 2016 yılı sonunda 204.443.819 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin 271.002.158 TL'ye ulaşırken, 30.06.2018 tarihi itibarıyla 361.985.158 TL seviyesine çıktığı görülmektedir. Bu artışın en önemli iki sebebi ise Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkuller altına transfer edilen bağımsız bölümler (73.145.795 TL) ve gerçeğe uygun değer farklarıdır (21.356.205 TL).

Şirket'in 2015, 2016 ve 2017 yılları itibari ile yapmış olduğu yatırımlardan dolayı kullanmış olduğu banka kredilerinden dolayı Kısa ve Uzun vadeli Yükümlülüklerde artış izlenmektedir.

30.06.2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerin %90'ını uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları oluşturmaktadır. Bu oran, 2017 yılında %83, 2016 yılında %71, 2015 yılında ise %91 olarak gerçekleşmiştir.

Uzun vadeli yükümlülüklerin ise büyük ölçüde uzun vadeli finansal borçlanmalardan kaynaklandığı görülmektedir. 2015 yılında uzun vadeli borçlanmaların toplam uzun vadeli yükümlülüklere oranı %96 olarak gerçekleşmiştir. Bu oran 2016 ve 2017 yıllarında sırasıyla %96 ve %91 olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2018 tarihi itibarıyla ise; %98 seviyesindedir.

ÖZET GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
HASILAT	74.923.781	23.602.709	28.552.506	21.119.630
Satışların Maliyeti (-)	-70.860.618	-14.894.655	-17.044.649	-9.380.186
BRÜT KAR/ZARAR	4.063.163	8.708.054	11.507.857	11.739.443
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	-1.108.212	3.181.901	-7.690.533	10.197.567

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21.356.205	30.681.562	15.129.525	102.426.777
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	20.247.992	33.863.463	22.820.058	112.624.344
DÖNEM KARI/ZARARI	6.511.015	33.930.819	23.525.439	113.462.010

Şirket 2015, 2016 ve 2017 yıllarında sırasıyla; 21.119.630 TL, 28.552.506 TL ve 23.602.709 TL net satış geliri elde etmiştir. 2018 yılının ilk yarısında ise 74.923.781 TL hasılatı mevcuttur. Aynı dönem içerisinde Şirket sırasıyla 11.739.443 TL, 11.507.857 TL, 8.708.054 TL ve 4.063.163 TL Brüt Kar elde etmiştir. Buna göre Brüt Kar Marjı 2015 yılında %48, 2016 yılında %27 ve 2017 yılında %13 ve 2018 yılının ilk yarısında %5,4 olmuştur. Net Kar tutarları incelendiğinde ise 2015 yılında 113.462.010 TL seviyesinde olduğu görülmüştür. 2015 yılındaki Net Kar tutarının 102.426.777 TL'lik bölümü, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farklarından kaynaklanmaktadır. Şirket'in Yatırım Amaçlı elde tutulan gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmesi sonucunda 2016 yılında gerçeğe uygun değer farklarının etkisi 15.129.525 TL, 2017 yılında ise 30.681.562 TL ve 2018 yılının ilk yarısında ise 6.511.015 TL seviyesinde olmuştur.

10.2 Faaliyet sonuçları

10.2.1 İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

2015 yılında Şirket 21.119.630 TL net satış gerçekleştirmiştir. 2015 yılı Haziran ayında yapılan seçimlerden sonra konut kredisi oranları yükselmiştir. TCMB verilerine göre 2015 yılı Nisan ayı konut kredisi ortalama faiz oranı yıllık bazda %11,49 olarak gerçekleşirken, Haziran ayı ortalaması %11,87 olmuştur. Konut kredisi ortalama faiz oranı 2016 Mart ayına kadar yükselişine devam etmiştir. 2016 Mart ayı ortalaması %14,5 olmuştur. Konut kredisi faizlerinin yükselişi satışları olumsuz etkilemiştir. Bununla birlikte, Şirket satışları, özellikle 7 Haziran seçimlerinden, 1 Kasım 2015 tarihinde yapılan erken seçime kadar geçen sürede yaşanmış olan bir takım terör eylemlerinden de olumsuz etkilenmiştir.

Şirket'in 2016 net satış tutarı 28.552.506 TL olmuştur. 2016 yılında gerçekleşen darbe girişimi satışlar üzerinde olumsuz etki yaratmıştır. Ancak, hükümetin darbe sonrası daralan talebi canlandırmak ve ekonomik hedeflere ulaşmak amacıyla aldığı aksiyonlar sonucu konut kredisi faizleri hızla gerilemiştir. TCMB verilerine göre 2016 yılı Aralık ayında konut kredisi yıllık ortalama faiz oranı %11,42 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hükümetin özellikle gayrimenkul satışlarını hızlandırmak için yaptığı kampanyalar talebin ve dolayısıyla satışların artmasında etkili olmuştur.

2017 yılında Şirket'in satışları 23.602.709 TL olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında satışların bir önceki yıla kıyasla daha düşük gerçekleşmesinde en önemli faktörlerden birisi TürkLira'sının özellikle Avro ve ABD Dolar'ı karşısında hızla değer kaybetmesi olmuştur. 2015 yılında 1 ABD Doları ortalama 2,72 TL seviyesindeyken, 2016 yılında 3,02 TL seviyesine çıkmıştır. 2017 yılında ise ortalama kur 3,647 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kurun TL aleyhinde hareket etmeye devam etmesi konut alma kararlarını olumsuz etkilemiştir.

2018 yılının ilk yarısında Cumhurbaşkanlığı sisteminin ilk seçimleri öncesinde ABD Doları ve Avro karşısında hızla değer kaybeden TürkLirası belirsizliğe sebep olmuştur. 2 Ocak 2018 tarihinde 3,77 TL olan ABD Doları kuru, 24.05.2018 tarihinde 4,85 TL seviyesine yükselmiştir. Bununla birlikte, konut

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
 Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: (0212) 291 077 994
 Tic. Sic. No: 187417 • Beşiktaş V.D.: 6620067807

DENGE
 Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Cevizli Yarı Tünel No: 20 Oksim İstanbul
 B Blok Kat: 5/11 • Tel: (0212) 34-35 Mithatpaşa/İSTANBUL
 Kurul V.D. 291 077 994/İst. Tic. No: 569028

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Okul Sok. Altınizade Sitesi B Blok Kat: 18
 Akmerkezi / Beşiktaş / İstanbul
 Tel: (216) 326 27 66 00 • Fax: (216) 326 74 00
 Üsküdar V.D. 102 036 6261 Tic.Sic.No: 560642/508274

Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
 Ticaret Sicil No: 270412 • 7994
 Kuruluş Tarihi: 25.007.2000
 Dikimeci Sok. Simitçi Hanı Kat: 1/1
 Alipaşa-Balmukulu / Beşiktaş / İstanbul
 Tel: (0212) 370 62 00

faizlerinin %14,93 seviyelerine ulaşmış ve Şirket'in finansal performansını olumsuz etkilemiştir. Bu gelişmelerin ışığında Şirket, 2018 yılı ilk yarısını 74.923.781 TL hasılat ile kapatmıştır.

Likidite Oranları		30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Cari Oran	Dönen Varlıklar / KV Yabancı Kaynaklar	2,13	2,63	3,38	3,47
Alacakların Tahsil Süresi	Ort. Tic. Alacaklar / Net Satışlar	0,02	0,04	0,02	0,01

Mali Yapı Oranları		30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Kaldıraç Oranları	Yabancı Kaynaklar / Aktif Toplam	0,30	0,39	0,38	0,36
Özkaynak / Varlık Oranı	Özkaynaklar / Toplam Aktifler	0,70	0,61	0,62	0,64
Finansman Oranı	Özkaynaklar / Yabancı Kaynaklar	2,31	1,53	1,65	1,80

Verimlilik Oranları		30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Özkaynaklar	0,19	0,07	0,10	0,08
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplam	0,13	0,04	0,06	0,05

Karlılık Oranları		30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplam	0,01	0,06	0,05	0,27
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Toplam Özkaynaklar	0,02	0,10	0,08	0,42

Hasılat	01.01.2018-30.06.2018	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	71.963.658	17.986.930	23.485.000	18.165.660
Gayrimenkul Kira Gelirleri	2.960.123	17.986.930	5.067.506	2.953.970
Toplam	74.923.781	23.602.709	28.552.506	21.119.630

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul Tic. Sic. No: 27415 / Şirket Sic. No: 27415 / Mersis No: 08070002741500010001000100

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tugay Sok. No: 20 Oksim İstanbul
B Blok Kat: 4/15 Kat: 4/35 Mithatpaşa/İSTANBUL
Kartal V.D. No: 077 9348 İst. No: 560028

AMEL
Ayrı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınbaş Sitesi B Blok Kat: 4/8
Altınbaş / İSTANBUL
Tel: (216) 326 74 06 / Fax: (216) 326 74 09
Üsküdar V.D. No: 102 036 / 291 Tic. Sic. No: 560862 / 508274

İSKİT
İSKİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ticaret Sicil No: 2701 / 217995
Sermayesi: 2.000.000 TL
Dokuz Eylül Mah. Emel Kat: 4/100
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tel: (212) 310 52 00

39

Şirket İzahname dönemi boyunca Nuvo Dragos Projesinden Satış geliri ve Gayrimenkul Kira geliri elde etmektedir.

10.2.2 Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama

	31.12.2015	31.12.2016	Değişim%	31.12.2017	Değişim%
Net Satışlar (TL)	21.119.630	28.552.506	35,2%	23.602.709	-17,3%
	30.06.2017	30.06.2018	Değişim%		
Net Satışlar (TL)	11.577.529	74.923.781	547%		

Şirketin Net Satışları 2015 yılından 2016 yılına geçerken net %35,2 oranında artış gösterirken, 2017 yılında yaşanan iç piyasadaki yavaşlamaya bağlı olarak Net Satışlarda %17,3 oranında bir gerileme yaşamıştır. Net satışlar 2018 yılının ilk yarısında ise bir önceki yılın aynı dönemine oranla %547 artmıştır.

10.2.3 İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler

İnşaat Sektörü, ekonomik büyüme ve tüketici güveni ile yakından ilişkilidir. İç ve dış faktörlere bağlı olarak döviz kurları ve faiz oranlarındaki dalgalanmalar sebebiyle dönem dönem sektörde büyüme hız kaybetmiştir.

Ülke gündeminin oldukça yoğun olduğu bir yıl olan 2015'te biri Haziran diğeri Kasım aylarında olmak seçimleri iki seçim gerçekleşmiştir. Özellikle Haziran seçimlerinden sonraki belirsizlik Şirket faaliyetlerini etkilemiştir. Ayrıca 2015 yılında ülkenin pek çok yerinde meydana gelen terör eylemlerinin olumsuz etkileriyle karşı karşıya kalınmıştır. Bu gelişmelerin yaşandığı 2015 döneminde ülke ekonomisi %4 büyümüştür.

2016 yılında sınır komşularımızdan Suriye'nin yaşadığı iç savaş ve Irak'taki belirsizliklerin olumsuz etkileri, 2016 yılının Temmuz ayında gerçekleşen darbe girişimi faaliyetleri olumsuz etkilese de hükümetin ekonomiyi ve dolayısıyla ekonominin lokomotif niteliğindeki inşaat ve gayrimenkul sektörlerini canlandırmak amacıyla attığı adımların da katkısıyla Şirket'in satışları bir önceki yıla göre % 35,2 oranında yükselmiştir.

2017 yılı içerisindeki öne çıkan gelişme Cumhurbaşkanlığı sistemi için Nisan ayında gerçekleştirilen referandum olmuştur. Ekonomi alanında ise TL'nin özellikle Avro ve ABD Doları karşısında değer kaybının hızlandığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte Mart ayında %11,056 seviyesinde olan yıllık ortalama konut kredisi faizi Aralık ayında yıllık ortalama %13,524 seviyelerine ulaşmıştır.

2018 yılının ilk yarısında ise Cumhurbaşkanlığı seçimi öncesinde ve sonrasında Türklirası önemli ölçüde güç kaybetmiş ABD Doları kuru 2018 yılı ilk yarısında ortalama 4,08 TL seviyesinde olurken, Avro 4,94 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Türkiye 34398 61
Tic. Sic. No: 267413 - Beşiktaş V.D.: 6620862861

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Akay Bulvarı Cad. No.20 Ofis İstanbul
Büyükdere - Beşiktaş / İstanbul - Türkiye 34398 61
Kırsal Yolu No: 1/7/99401st Tic. Sic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Sitesi B Blok Kat: 18
Altunizade / Beşiktaş / İstanbul - Türkiye 34398 61
Tel: (216)326 24 00 / Faks: (216) 326 7 00
Üstünlük V.D. 102 036 0231 Tic.Sic.No: 58082750874

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27412-21/994
Sermaye: 2.000.000
Cevizli Mah. Akay Bulvarı Cad. No:109
Ataköy / Beşiktaş / İST.
Tel: (212) 310 12 00

İSİK YEMİNLİ VE MALİ MÜŞAVİRLİK
İSİK YEMİNLİ VE MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

10.3 İhraççının borçluluk durumu

	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016
Borçluluk Durumu	<i>Tutar (TL)</i>	<i>Tutar (TL)</i>	<i>Tutar (TL)</i>
Kısa vadeli yükümlülükler	92.752.890	101.296.448 TL	77.816.315 TL
Garantili			
Teminatlı	83.333.933	84.429.697 TL	55.144.096 TL
Garantisiz/Teminatsız	9.418.957	16.866.751 TL	22.672.220 TL
Uzun vadeli yük. (u. vadeli borçların k. vadeli kısımları hariç)	77.997.291	112.054.740 TL	99.351.779 TL
Garantili			
Teminatlı	76.407.572	101.891.114 TL	95.329.250 TL
Garantisiz/Teminatsız	1.589.719	10.148.108 TL	4.012.529 TL
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	170.750.181	213.351.188	177.168.094
Özkaynaklar	393.759.484	327.189.179	292.911.298
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	160.000.000	100.000.000 TL	100.000.000 TL
Paylara ilişkin primler/iskontolar	175.816	89.044	89.044
Kar/zararda yeniden sınıf. birikmiş diğer kap. Gel. ve gid.	2.284.613	2.312.095	2.312.095
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.740.568	569.437	569.437
Geçmiş yıllar karları/zararları	222.047.472	190.287.784	166.762.346
Net dönem karı/zararı	6.511.015	33.930.819	23.525.439
TOPLAM KAYNAKLAR	564.509.665	540.540.366 TL	470.079.392 TL
Net Borçluluk Durumu		<i>Tutar (TL)</i>	<i>Tutar (TL)</i>
A. Nakit	9.747.725	766.325 TL	763.634
B. Nakit Benzerleri			
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar			
D. Likidite (A+B+C)	9.747.725	766.325 TL	763.634 TL
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar			

F. Kısa Vadeli Banka Kredileri			
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımı	83.333.933	84.429.697 TL	55.144.096 TL
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	49.922	26.409 TL	12.520 TL
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	83.383.855	84.456.106 TL	55.156.616 TL
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	73.636.130	83.689.781 TL	54.392.982 TL
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	76.407.572	101.891.114 TL	95.329.250
L. Tahviller			
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler			
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	76.407.572	101.891.114 TL	95.329.250 TL
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	150.043.701	185.580.895 TL	149.722.232 TL

Kredilerin Teminatı

30.06.2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine toplam 163.559.872 TL tutarında ipotek mevcuttur.

Ayrıca, aynı tarih itibarıyla Şirket'in kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 153.059.392 TL tutarında kefaleti mevcuttur.

İş davaları kapsamında İstanbul İcra Müdürlüğüne verilmiş olan Teminat Mektuplarının toplam tutarı 30.06.2018 itibarıyla 2.824.000 TL'dir.

11 İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

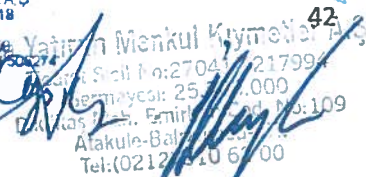
11.1 İşletme sermayesi beyanı

Şirket'in 31.12.2017 tarihi itibarı ile dönen varlıklar toplamı 197.450.581 TL, Kısa vadeli yükümlülükleri toplamı ise 92.752.890 TL'dir. Şirket'in net işletme sermayesi 104.697.690 TL'dir.

Dönem	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Dönen Varlıklar (TL)	197.450.581	266.600.693	263.181.372	225.928.870
Kısa Vadeli Yükümlülükler (TL)	92.752.890	101.296.448	77.816.315	65.079.237
Net İşletme Sermayesi (TL)	104.697.691	165.304.245	185.365.057	160.849.633

Şirket 90 Milyon TL tutarındaki sermaye artışı ile mevcut banka kredilerinin bir kısmını kapatarak, kısa vadeli yükümlülüklerini azaltmayı ve dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülükleri arasındaki farkı arttırmayı planlamaktadır.

Şirket'in net işletme sermayesi yeterli düzeydedir. Şirket önümüzdeki dönemde de mevcut stoklarını satışa döndürerek gerekli işletme sermayesi için katkıda bulunmuş olacaktır. Şirket'in arttırmayı planladığı



İŞİK VERİLEN İZİNLE YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. VE İZİN VERİLEN İZİNLE YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

stok satış geliri ve kira gelirleri göz önünde bulundurulduğunda işletme sermayesi için yeterli kaynağa sahiptir.

12 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

Yoktur.

13 EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1 Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

Şirket'in ana faaliyet alanı gayrimenkul projesi geliştirmektir. Şirket, bu kapsamda Maltepe'de Nuvo Dragos projesini %100 oranında tamamlamıştır. Proje çerçevesinde bir kısım bağımsız bölümlerin satışını gerçekleştirmiş olup henüz satılmamış olan bir grup bağımsız bölümü satış için stokta tutmaktayken bir kısım bağımsız bölümleri de yatırım amaçlı gayrimenkuller altında kiraya vermektedir.

İstanbul'da son yıllarda tamamlanan konut projelerinin stok sayısını oldukça artırması gerek kullanım gerek yatırım amacıyla konut talebi olan kişilerin alternatiflerini artırmış ve tüm projelerin satışlarının istenilen seviyenin altında kalmasına neden olmuştur.

Diğer taraftan, bir süredir döviz kurlarının da Türk Lirası aleyhinde hareket ediyor olması girdi fiyatlarını artırmış ve maliyetleri yükseltici etki yapmıştır.

Son olarak, ülkemizin bulunduğu coğrafyada son yıllarda yaşanan jeo-politik gelişmeler, ekonominin geçmişteki kadar hızlı büyümemesine sebep olmaktadır. Tüm bu gelişmeler kira fiyatlarının düşmesi, konut fiyatlarının da kimi lokasyonlarda sabit kalmasına sebep olmuştur.

Bununla birlikte, artan konut kredisi faizlerinin de faaliyetleri olumsuz yönde etkileyerek, tüketicilerin talebini daralttığı görülmüştür.

Şirketler bu döngüden çıkmak ve sektörü canlandırmak için reklam kampanyalarına ağırlık vermiş olmasına rağmen proje sahibi şirketler açısından rasyonel olmayan boyuttaki indirimli fiyattan satışlar karlılığın düşmesine neden olmuştur.

13.2 İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler

Ülkemizin içinde bulunduğu coğrafyada bir süredir devam eden jeo-politik gelişmeler, ekonomik duruma ve tüketim eğilimine ilişkinde belirsizlik yaratmakta ve ileriye doğru büyüme ve yatırım kararı alınmasını zorlaştırmaktadır.

Benzer şekilde, başta Türk Lirasındaki değer kaybı olmak üzere finansal piyasalardaki gelişmelerde maliyet ve satış fiyatlarına yönelik beklentileri olumsuz etkilemektedir.

Son zamanlarda özellikle girdi maliyetlerindeki önemli artışlar demir, çimento vb. bunun yanı sıra dövize dayalı emtia inşaat maliyetlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

14 KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 281 53 61
Tic. Sic. No: 267413 - Şişli, İstanbul - Tic. Sic. No: 262002001

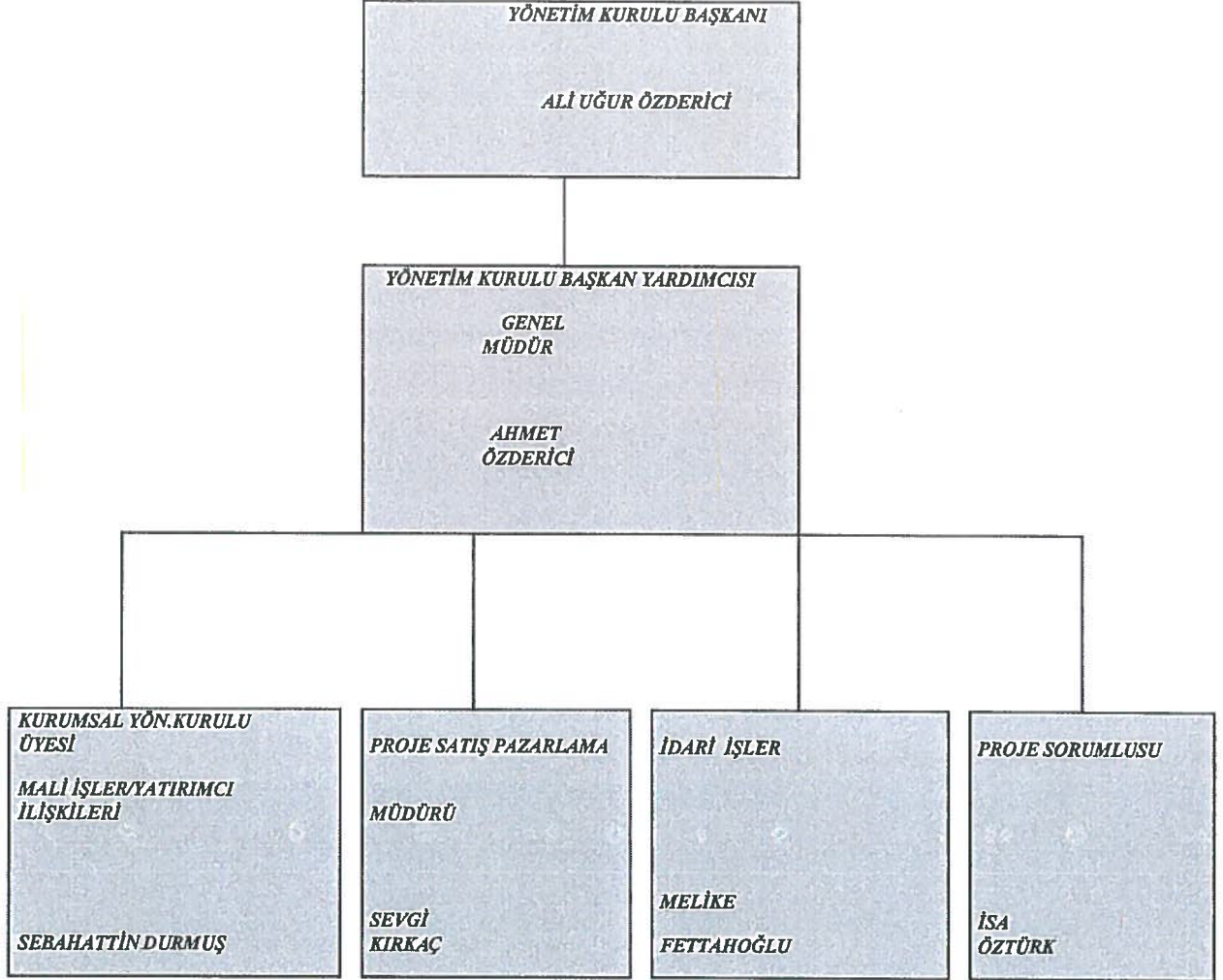
DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tugay Yolu Kat: No 20 Ofisim İstanbul
Etiler - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 281 53 61
Kartal V.D. No: 17/9348 İst. Tic. Sic. No: 560028

ANADOLU
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akmerkezi Kat: 9 Blok D: 18
Altınşehir - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 281 53 61
Tel: (216) 326 21 06 00 Fax: (216) 326 74 09
Üsküdar V.D. No: 102 030 4291 Tic. Sic. No: 500692 / 508274

Alta Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270922-217394
Sermayesi: 100.000.000 TL
Dilaver Mah. Etiler Kat: No: 109
Ataköy - Beşiktaş / İstanbul - Tel: (0212) 310 62 00

15 İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1 İhraççının genel organizasyon şeması



15.2 İdari yapı

15.2.1 İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

04.05.2018 tarihinde yapılan Genel Kurul'da Ali Uğur Özderici Yönetim Kurulu Başkanı, Ahmet Özderici, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Meral Özderici Yönetim Kurulu Üyesi, Gamze Aksüt ve Selim Taylan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevlerine 1 yıl süreliğine (04.05.2019 tarihine kadar) atanmışlardır.



İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

[Handwritten signature]

ARTI
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Sitesi B Blok Daire: 18
Altunizade / İSTANBUL
Tel: (216) 328 2106, 07 Fax: (216) 326 74 09
Üsküdar V.D. 102 030 8291 Tic.Sic.No: 560692 / 508274

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: (212) 281 62 61
Tic. Sic. No: 26741 - Beşiktaş V.D. 662 067 651



DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tugay Yolu Kat: No 20 Osmangazi İstanbul
Blok K: 6 Kat: 33 34 35 Maltepe/İSTANBUL
Kartal M.H. 107 17 9148 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 2701 / 217974
Sermayesi: 250.000.000 TL
Oran Kurumları Emniyeti Kad. Kat: 120
Atakule-Balçısöğütçü-İst. -
Tel: (0212) 310 62 00

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Ali Uğur Özderici	Yönetim Kurulu Başkanı	Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K.9 Levent-Istanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	1 yıl	20.781.492,91	12,99
Ahmet Özderici	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K.9 Levent-Istanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Genel Müdür	1 yıl	20.781.408,55	12,99
Meral Özderici	Yönetim Kurulu Üyesi	Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K.9 Levent-Ista	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	-	-
Gamze Aksüt	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Çamlık Cad. Çamlık 4 Mevsim Sitesi B:6 Çavuşbaşı-Beykoz-Istanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	-	-
Selim Taylan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bentler Sok. Bentler Sitesi A3 Blok D:8 Göktürk Eyüp İSTANBUL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	-	-

15.2.2 Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Sebahattin Durmuş	Mali ve İdari İşler Müdürü /Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza No:1C D:25 Levent 34330 Beşiktaş / İSTANBUL	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi/ Mali ve İdari İşler Müdürü /Yatırımcı İlişkileri Müdürü	-	-

15.2.3 İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi

Şirket son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

15.2.4 İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi

Şirket yönetim kurulu üyelerinden Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici kardeşler, Meral Özderici ise Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici'nin annesidir.

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi



DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. T.İ.Ş. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok K.6 D:24 33-34-35 Kat:AS İSTANBUL Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

ARLI
Arılı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altıncı Mevsim Sitesi B Blok D:18 Altınizale / Beşiktaş / İstanbul
Tel: (216) 326 74 08/07 Fax: (216) 326 74 09
Üsküdar V.D. 102 036 8291 Tic.Sic.No: 560692 / 538374

45
Menkul Kıymetler A.Ş.
Kurum Sicil No: 270 02-217994
Kurum Sicil No: 25 01 000
Kurum Sicil No: 139
Kurum Sicil No: 139
Kurum Sicil No: 139
Kurum Sicil No: 139

İŞKİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIĞI

Ali Uğur Özderici- Yönetim Kurulu Başkanı

1960 yılında Kayseri'de doğan Ali Uğur Özderici, 1978 yılında Alman Lisesi'nden, 1983 yılında Amerika'da Pensilvanya Montgomery College'inden mezun olmuştur.

1983-2008 Yılları arasında Uğur İnşaat Sanayi ve Tic.A.Ş 'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. 1992-2008 seneleri arasında Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş'de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinde bulunmuştur. 2009 yılından itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır. İngilizce ve Almanca bilmektedir.

Ahmet Özderici - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Genel Müdür

1964 yılında Kayseri'de doğan Ahmet Özderici, Maçka İlkokulu ve St. George Avusturya Lisesini bitirdikten sonra, 1984-1989 yılları arasında Viyana Ekonomi Üniversitesi'nden İşletmecilik Yüksek Lisansı ile mezun oldu. 1990-2008 yılları arası Uğur İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş'de Üst düzey yönetici olarak görev yapmıştır. 1992-2008 seneleri arasında da Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş'de Genel Müdür olarak görev yapmıştır. 2009 tarihinden itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Genel Müdür olarak görevini sürdürmektedir. Evli ve üç çocuk babasıdır. İngilizce ve Almanca bilmektedir

Meral Özderici – Yönetim Kurulu Üyesi

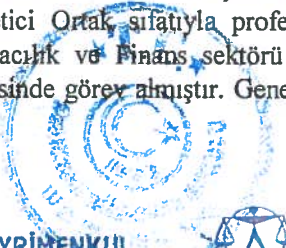
1940 yılında Kayseri'de doğmuştur. 1992-2008 seneleri arasında da Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

2012 tarihinden itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Evli ve üç çocuk annesidir. İngilizce bilmektedir.

Gamze Aksüt- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İzmir-Ödemiş Lisesinden 1984 yılında mezun olduktan sonra, 1989 yılında Marmara Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi-Ekonomi (İngilizce) bölümünde üniversite eğitimini tamamlamıştır. Profesyonel iş hayatına 1989 yılında Finansbank A.Ş.'de Management Trainee olarak, Sermaye Piyasaları ve Özel Bankacılık bölümlerinde çalışarak başlamıştır. 1993 senesinde bankacılık kariyerine Bank Ekspres A.Ş.'de Bireysel Bankacılık bölümünde devam etmiştir. 1999 senesinden itibaren Bireysel Bankacılık alanındaki çalışmalarına Dışbank A.Ş. bünyesinde Etiler Şube Müdürü olarak devam etmiştir. 2000 yılında Bireysel Bankacılık Saha Direktörü ünvanını ve 10 şubenin ve 120 kişilik ekibin yönetiminin sorumluluğunu üstlenmiştir. Gamze Aksüt, Ağustos 2002 tarihinden itibaren profesyonel hayatına Boyden Yönetim Danışmanlığında, danışman olarak devam etmiştir. 01 Ocak 2004 itibariyle Boyden Selection Yönetim Danışmanlığında, Genel Müdür ünvanına getirilmiştir. 2010 senesinden itibaren Yönetici Ortağı sıfatıyla profesyonel kariyerine devam etmiştir. Boyden Danışmanlık çatısı altında Bankacılık ve Finans sektörü başta olmak üzere farklı sektörlerde çok sayıda yönetici yerleştirme projesinde görev almıştır. Genel Müdür ünvanını aldığı 2004 yılından itibaren ağırlıklı olarak üst düzey



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınşehir 31155 Blok: 8
Atilim Mah. / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: (216) 326 21 05 07 Fax: (216) 326 21 03
Üsküdar V.D. 102 036 8291 Tic.Sic.No: 560682 / 50827

**ÖZDERİCI GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI**
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: (0212) 291 62 61
Tic. Sic. No: 27413 • Başkants V.N: 662006261

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Topçu Yolu Çeşme Mah. 220111 İstanbul
B Blok K:6 Ofis No: 17/15 Maltapın / STANBUL
Kartal V.D. 991 071 9918 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic.Sic. Sicil No: 2704 / 217994
Marmarayaş: 25.000.000
Etiler Mah. Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Ataule-Balmankaya-İS
Tel: (0212) 610 62 60

ISIK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
46

yönetici yerleştirme projelerinde aktif olarak çalışmıştır. Ayrıca; Gayrimenkul, İlaç, Medikal Ekipman, Gıda ve Gıda Katkı Maddeleri ile Kimya gibi çeşitli sektörlerde çok sayıda işe alım projesini bizzat yönetmiştir. 2014 yılı Ocak ayında Boyden Danışmanlık'taki görevinden ayrılarak çalışma hayatına "Serbest İnsan Kaynakları ve Yönetim Danışmanlığı" yaparak devam etmektedir. 1967 yılı doğumlu olan Gamze Aksüt evli ve iki çocuk annesidir.

Selim Taylan - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1970 İstanbul doğumlu olan Selim Taylan, 1987 yılında Yıldız Koleji'nden mezun olmuştur. Yüksek tahsilini Yıldız Teknik Üniversitesi'nde gerçekleştiren Selim Taylan 1993 yılında Matematik Bölümü'nden mezun olmuştur. Profesyonel kariyeri süresince Strateji Menkul Değerler A.Ş., Raymond James Menkul Değerler A.Ş., Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Oyak Yatırım Ortaklığı A.Ş. gibi kurumlarda çeşitli görevler üstlenen Selim Taylan halen Strateji Menkul Değerler A.Ş.'de Portföy Yönetimi alanındaki görevine devam etmektedir. Selim Taylan İngilizce bilmektedir.

Sebahattin Durmuş - Mali ve İdari İşler Müdürü /Yatırımcı İşleri Müdürü

1975 yılında Tokat'da doğan Sebahattin Durmuş, Sakarya Üniversitesi Kamu Yönetimi ve daha sonra da Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye bölümünü bitirerek mezun olmuştur. 1996-1999 yılları arasında Tokat Pazarlama ve Dağıtım A.Ş.'de Muhasebe-Finans Yetkilisi olarak görev yapmıştır. 2002-2004 yıllarında Renault Mais A.Ş.- ASF Otomotiv San. Tic. Ltd. Şti 'de Finansman Müdürü olarak görev yapmıştır. 2005-2008 yıllarında Çuhadaroğlu Holding A.Ş.-VS Alüm. Doğ. San. Ltd. Şti ve Protek Alüm. İth. İhr. Ltd. Şti. unvanlı firmalarda Mali İşler Müdürü olarak görev yapmıştır. 2008-2010 Yılları arasında 3K Grup Mali İşler Müdürü Olarak görev yapmıştır. 2010 Haziran ayından itibaren de Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali ve İdari İşler Müdürü/Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak çalışmaktadır. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı/Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve Kredi Derecelendirme lisansına sahiptir. Evli ve bir çocuk babasıdır. İngilizce bilmektedir.

15.4 Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi

Ahmet ÖZDERİCİ

Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde Bulunduğu Organ(Yönetim Kurulu/Denetim Kurulu)	Görev(Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.)	Görev Halen Devam ediyor mu ? (Evet/Hayır)	Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır)	Ortaklık Payı (%)	İlgili Şirket'in Sermayesi (TL)	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu?(Evet/Hayır)



Ata Yatırım Menkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akademi Kat: 8 Blok Daire: 18
Ata Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Tel:(216)328 2448,07 Fax:(216) 328 74 09
Üsküdar V.D. 102 038 8291 Tic.Sic.No: 560692 / 508274

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜHÜR
VE BAĞIMSIZ DENETİM
47

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza 2. Blok K:9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - T: (0212) 271 52 41
Tic. Sic. No: 276415 - Sermaye Piy. No: 62000001

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Turgut Özal Bulvarı No 20 Ofisim İstanbul
B Blok K:6 Ofis No: 01-35 Maltıpa/İSTANBUL
Kartlı V.D. No: 017 9948 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270415 / 21799
Sermayesi: 2.000.000 TL
Okul Sok. Akademi Kat: 8 Blok Daire: 18
Ata Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Tel:(0212) 310 62 00

Akstit Yönetim Danışmanlığı Ltd. Şti.	Müdür	Müdür	Evet	Evet	%50	20.000	Evet
---------------------------------------	-------	-------	------	------	-----	--------	------

Selim TAYLAN

Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde Bulunduğu Organ(Yönetim Kurulu/Denetim Kurulu)	Görev(Başkan/Başkan Vekili/Üye vb.)	Görev Halen Devam ediyor mu ? (Evet/Hayır)	Şirkette Ortaklık Payı Var mı? (Evet/Hayır)	Ortaklık Payı (%)	İlgili Şirket'in Sermayesi (TL)	Ortaklık Payı Devam Ediyor mu?(Evet/Hayır)
Strateji Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Hayır	-	2.000.000	Hayır
Oyak Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	Hayır	-	4.250.000	Hayır

15.5 Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi

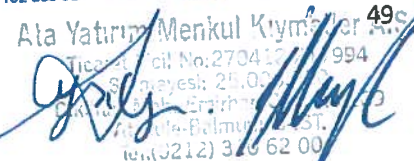
Yoktur.

15.6 Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi

Yoktur.

15.7 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.



İŞKUR
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AVIRILY
ULNE TİM T

15.8 Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi

Yoktur.

15.9 Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi

Yoktur.

15.9.1 Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi

Yoktur.

15.9.2 İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

16 ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1 Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler

	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı (TL)	282.885 ^(*)	504.537	312.000	296.250

(*) Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı 30.06.2017 tarihi itibarıyla 183.750 TL olmuştur.

16.2 Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar

Yoktur.



İYER MENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul / Tel: (0212) 281 52 61
Tic. Sic. No: 27415 - Defter No: 680062801

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tuzluçay Yayı Caddesi No 10 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: Ofis No: 35 Maltepe/İSTANBUL
Kartal / T. 0216 77 9948 İst. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymatler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270412 / 17904
Sermaye: 25.000.000 TL
Dünya Sok. Emek İşhanı Kat: 100
Atatürk Caddesi - Beşiktaş / İstanbul
Tel: (0212) 220 62 00

17 YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1 İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Ali Uğur Özderici	Yönetim Kurulu Başkanı	1 yıl
Ahmet Özderici	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Genel Müdür	1 yıl
Meral Özderici	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl
Gamze Aksüt	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl
Selim Taylan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl

17.2 Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Yoktur.

17.3 İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları

Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Kurumsal Yönetim İlkelerine ilişkin düzenlemeleri i uyarınca; Şirketimiz bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur.

Komite başkanlıkları bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerince yürütülmektedir. Komitelere ait çalışma esasları Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve internet sitemizde yayınlanmıştır. (www.ozdericigyo.com.tr)

Komite	Komite Üyeleri	Komitedeki Görevi	Niteliği
Denetimden Sorumlu Komite	Gamze Aksüt	Başkan	Bağımsız Üye
	Selim Taylan	Üye	Bağımsız Üye
Kurumsal Yönetim Komitesi	Selim Taylan	Başkan	Bağımsız Üye
	Gamze Aksüt	Üye	Bağımsız Üye
	Sebahattin Durmuş	Üye	Yabancı İlişkileri Müd.

Artı Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınşehir Mah. No:18
Altınşehir / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: (216) 328 24 06, 07 Fax: (216) 328 74 09
Üsküdar V.D. 102 038 8281 Tic.Sic.No: 560092 / 508274

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Euyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C/Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: (212) 281 52 61
Tic. Sic. No: 287413 - Şirket Sic. No: 287413/00000000000000000000

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tugayolu Cad. No 20 Oflam İstanbul
B Blok Kat: 35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100
Kuşçusuz Mah. No: 951 077 9948 İst. Tic. No: 560028

Yatırım Menkul Kıymetleri A.Ş.
Sicil No: 27092-21799
Tic. Sic. No: 27092-0000
Emirler Cad. No: 100
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27092-0000

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Gamze Aksüt	Başkan	Bağımsız Üye
	Selim Taylan	Üye	Bağımsız Üye

Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları:

Denetimden Sorumlu Komitenin çalışma esasları Şirket'in internet sitesinden (www.ozdericigyo.com.tr) ilan edilmiş olup, Denetim Komitesi; bağımsız denetçinin seçimi; kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin görüşlerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları Özeti

Kurumsal Yönetim Komitesinin çalışma esasları Şirket'in internet sitesinde (www.ozdericigyo.com.tr) ilan edilmiş olup, Komite yönetim uygulamalarını ve Kurumsal Yönetim ilkelerine Uyum Raporu'nu değerlendirmekte, yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını koordine etmektedir.

Aday Gösterme Komitesinin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi üyeri tarafından yerine getirilmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları Özeti

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması, uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin çalışma esasları Şirketi'in internet sitesinde (www.ozdericigyo.com.tr) ilan edilmiştir.

17.4 İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

Şirket, II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği II. Bölüm 5. madde 2/c maddesi çerçevesinde kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda Üçüncü grup olarak belirlenen şirketler arasında yer almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (KYT) ekinde yer alan Kurumsal Yönetim ilkelerinden zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulmaktadır.

Her dönem kamuya açıklanan faaliyet raporunda kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu yer almakta olup, bu rapora www.kap.org.tr internet adresinden ulaşılmaktadır.

17.5 Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi

Adı Soyadı	Ünvan	Öğrenim Durumu	Lisans Türü
------------	-------	----------------	-------------



İSİK YENİLENEREK MÜŞAVİRLİK VE DENETİM TİM A.Ş.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
 Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 281 62 61
 Tic. Sic. No: 26741 • Resmî Sic. No: 06206201

DENGE
 Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Büyükdere Cad. No: 11 No: 20 Ofisim İstanbul
 B Blok K:G Ofis No: 33-34-35 Kat:18/İSTANBUL
 Kartal V.D. 291 077 9938 İst. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
 Ticaret Sicil No: 0412/17994
 Sermaye: 25.000.000
 Cankaya Mah. Kat: No: 109
 Ataköy / Beşiktaş - İST.
 Tel: 0212) 410 62 00

Sebahattin Durmuş	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	Lisans	SPK Düzey 3 Lisansı, SPK Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, SPK Kredi Derecelendirme Lisansı
-------------------	-----------------------------	--------	--

Yatırımcı İlişkileri İletişim Bilgileri:

Adres: Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza No:1C D:25 Levent 34330 Beşiktaş / İSTANBUL

Tel: 0212 281 52 61

Faks: 0212 270 23 53

E-posta: sebahattindurmus@ozdericigyo.com.tr

: info@ozdericigyo.com.tr

18 PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1 İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama

Yıllar İtibari İle Çalışan Personel Sayısı	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	9	9	7	6

Personellerin tamamının görev yeri İstanbul'dur. Personel sayısında önemli bir değişiklik yaşanmamıştır.

18.2 Pay sahipliği ve pay opsiyonları

18.2.1 Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yoktur.

18.2.2 Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yoktur.

18.2.3 Personelin ihraççıya fon sağlamaını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Yoktur.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza / Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 281 52 61
Tic. Sic. No: 27411 • Beşiktaş V.D. 68200/01

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mimarlar Çarşısı Kat: 2/1 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: 2/1 Kat: 1/1-1/15 Maltbaşı/İSTANBUL
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

ATA
Ata Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altıncı Sınıf B Blok Kat: 10
Altıncı Sınıf/İSTANBUL
Tel: (216) 326 34 05 • Fax: (216) 326 74 05
Üsküdar V.D. 102 035 8291 Tic.Sic.No: 565662 / 508274

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Marmaris Cad. Kat: 270 Kat: 9/4
Etiler - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 212 336 0000
Dikilitaş Mah. Emniyetin Çarşısı No: 100
Ataköy - Beşiktaş / İST.
Tel: (0212) 310 62 00

İSTİK YENİSİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞLI HİZMETLER A.Ş.

19 ANA PAY SAHİPLERİ

19.1 İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Şirket'in ortaklarından Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici, Şirket'in bir diğer ortağı olan Özderici Holding A.Ş.'de bulunan payları dolayısıyla Şirket'te bulunan doğrudan pay sahipliklerinin yanısıra dolaylı olarak da pay sahibi konumundadırlar.

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı			
	Son Genel Kurul 04/05/2018		Son Durum İtibari ile 06.08.2018	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Özderici Holding A.Ş.	25.025.113,89	25,02	40.040.182,22	25,02
Ali Uğur Özderici	12.988.433,07	12,99	20.781.492,91	12,99
Ahmet Özderici	12.988.379,91	12,99	20.781.408,55	12,99
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	23.276.154	23,28	37.242.958,20	23,28
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8.790.023,00	8,79	14.125.518,40	8,83
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	8.643.915,00	8,64	13.830.439,20	8,64
Diğer	8.287.981,12	8,29	13.198.000,52	8,25
TOPLAM	100.000.000	100,00	160.000.000	100,00

Dolaylı Pay Sahipliğine ilişkin tablo aşağıdadır:

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi	
Ortağın;	Sermaye Payı

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yaka Kredi Plaza D Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 281 52 69
Tic. Sic. No: 26793 • Mersis: 34010100000000000001

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cavalli Mah. Tuğay Yolu Cad. No: 21/06 Şişli/İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul • Mersis: 34010100000000000001
Kartal • Tel: 0212 281 52 69 • Hic. No: 500028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27012-217024
Sermaye: 2.000.000 TL

54

Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul 04/05/2018		Son Durum İtibari ile 06/08/2018	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
ALİ UĞUR ÖZDERİCİ	12.512.056,44	12,51	20.020.091,11	12,51
AHMET ÖZDERİCİ	12.512.056,44	12,51	20.020.091,11	12,51
TOPLAM	25.025.113,88	25,02	40.040.182,22	25,02

19.2 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Sermayeyedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların diğer ortaklardan farklı oy hakları bulunmamaktadır.

19.3 Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-	Nama	İmtiyaz Mevcut Değildir	1	160.000.000	100
			TOPLAM	160.000.000	100

19.4 İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı		Kontrolün Kaynağı	Tedbirler
	Tutarı (TL)	Oran (%)		

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - T.C. 80120015001
Tic. Sic. No: 187478 - Beşiktaş V.D. 6620067001

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Sok. Turunç Yalı Çatı No: 20 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: 4 No: 34-35 Nispetiye/İSTANBUL
Kurum V.D. 291 077 9340 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270417-217994
Sermayesi: 25.000.000
Nispetiye Cad. Kat: 109
101.02142-206200

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270417-217994
Sermayesi: 25.000.000
Nispetiye Cad. Kat: 109
101.02142-206200

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Ali Uğur Özderici	40.801.584	25,50	Oy haklarının doğrudan % 12,99'una sahip olunması ve oy haklarının dolaylı olarak %12,51'ine sahip olunması (Özderici Holding A.Ş.'deki ortaklığı kaynağıyla)	Yoktur
Ahmet Özderici	40.801.500	25,50	Oy haklarının doğrudan % 12,99'una sahip olunması ve oy haklarının dolaylı olarak %12,51'ine sahip olunması (Özderici Holding A.Ş.'deki ortaklığı kaynağıyla)	Yoktur

19.5 İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Yoktur.

19.6 Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri

Sermayedeki doğrudan ve dolaylı payları %5'i geçen Ali Uğur Özderici ve Ahmet Özderici kardeşlerdir.

20 İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1 İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama

Şirketimiz ile tüm ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar, KAP'ta (www.kap.org.tr) yayınlanan 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 ve 30.06.2018 tarihleri itibari ile hazırlanan bağımsız denetim raporlarının 6 nolu "İlişkili taraf açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

30.06.2018 ve 31.12.2017 itibariyle Şirketin ilişkili tarafları aşağıda gösterilmiştir:

- Ortaklar
- Yönetim Kurulu Üyeleri
- Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.
- Özderici Holding A.Ş.

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

İlişkili Taraf İşlemleri	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar				
Şirket'in Özderici Holding A.Ş.'den Alacakları	35.565		17.420	
Şirket'in İlişkili Taraflardan Toplam Alacakları	35.565		17.420	

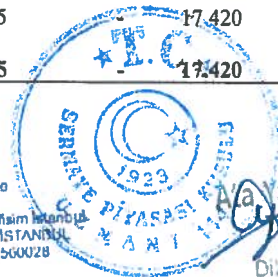
İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınkaya Sokağı B Blok Kat:18
Altınkaya Sokağı
Tel: (216) 328 74 09 Faks: (216) 328 74 09
Üsküdar V.D. 102 036 8291 Tic.Sic.No: 580692 / 508274

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. *sewa*
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza 9. Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul Tel: (0212) 281 52 61
Tic. Sic. No: 29413 - Beşiktaş Kat: 6020652801



DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tiryakiler Cad. No 20 Ortahim İstanbul
B Blok Kat: 9 Tel: (0212) 345 4411 / 345 4412 / 345 4413
Kurum V.D. No: 107 / 9948 İst. Tic. No: 560028



Özderici Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 27722 / 2-217924
Kurum V.D. No: 107 / 9948 İst. Tic. No: 560028
Dikkat: İşletme Bilgi Sistemi No: 109
Açık Halka Şirketidir
Tel: (0212) 310 02 00

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Ortaklar'dan Alacaklar	45.610	-	-	-
Toplam	45.610	-	-	-

İlişkili Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in Özderici İnşaat San. Tic. Ltd. d. Şti.'e Peşin Ödenmiş Giderleri	2.759.876	2.701	-	-
İlişkili Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler Top.	2.759.876	2.701	-	-

Şirket'in İlişkili Tarafalara Kısa Vadeli Ticari Borçları

Şirket'in Özderici İnşaat San. Tic. Ltd. d. Şti.'ne Borçları	-	3.187.647	2.203.087	2.787.285
Şirket'in İlişkili Tarafalara Toplam Borçları	-	3.187.647	2.203.087	2.787.285

İlişkili Tarafalara Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Ortaklar'a Borçlar	236.905	-	-	-
Toplam	236.905	-	-	-

Şirket'in İlişkili Tarafalara Uzun Vadeli Diğer Borçları

Şirket'in Ortaklara Uzun Vadeli Diğ. Borçları	-	8.886.621	-	-
Şirket'in Ortaklara U.V. Toplam Diğ. Borçları	-	8.886.621	-	-

Şirket ile Özderici İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında yapılan İnşaat Sözleşmesine istinaden, Özderici İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. hak ediş bedelleri kapsamında Özderici GYO'ya fatura kesmektedir. Kesilen her faturadan Şirket teminat kesintisi (%3) yapmakta, yapılan teminat kesintileri uzun vadeli borçlar kaleminde izlenmektedir.

31.12.2018 itibariyle teminat 3.187.647 TL'dir. 2017 dönemde projenin tamamlanmasıyla teminat tutarı kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır. 30.06.2018 tarihi itibarıyla ise bu teminat bulunmamaktadır.

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin vadesi gelen finansal borçlarını karşılamak ve günlük ticari işleyişini sürdürmek adına Şirket'in hakim ortaklarından Özderici Holding A.Ş., Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici tarafından Şirket'e 2017 ve 2018 yılları içerisinde fon sağlanmıştır. Sağlanan fon ile ağırlıklı olarak banka kredi anapara ve faiz ödemeleri gerçekleştirilmiş olup, Şirket'in yıl sonu hak edişlerinden kaynaklı taşeron cari hesap ödemeleri ve senetli ödemeleri ile Şirket'in vergi, SGK ödemeleri, personel maaş ödemelerinde kullanılmıştır.

İlişkili Taraf İşlemleri	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
--------------------------	------------	------------	------------	------------

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler:

Kira Gelirleri

Özderici Holding A.Ş.	42.123	71.901	61.029	50.474
Toplam	42.123	71.901	61.029	50.474

Hakediş Giderleri

Özderici İnşaat Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.	1.443.029	7.758.283	14.793.696	15.524.413
Toplam	1.443.029	7.758.283	14.793.696	15.524.413

İŞİK YATIRIM MENKUL MÜŞAVİRLİK
VE SERMAYE PİYASASI KURULU'NA BAĞLI
SERMAYE PİYASASI KURULU'NA BAĞLI
DENGE SERMAYE PİYASASI KURULU'NA BAĞLI
DENGE SERMAYE PİYASASI KURULU'NA BAĞLI
DENGE SERMAYE PİYASASI KURULU'NA BAĞLI

Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Danışmanlık A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270414/217994
Sok. Altunizade Kat: B Blok Daire: 18
Altunizade / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270414/217994 / Fax: (216) 328 74 08
Tic. Sic. No: 270414/217994 / Fax: (216) 328 74 08

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza B Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul / Tel: (0212) 251 52 01
Tic. Sic. No: 270414/217994



DENGE

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Cevizli Mavi Tugay Sok. No: 30 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: 6 Daire: 14-15 Mahallesi/İSTANBUL
Kurul No: 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270414/217994
Sok. Altunizade Kat: B Blok Daire: 18
Altunizade / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270414/217994 / Fax: (216) 328 74 08
Tic. Sic. No: 270414/217994 / Fax: (216) 328 74 08

57

Satışlar				
Ortaklar	57.828.069	-	-	-
Toplam	57.828.069	-	-	-
Satışların Maliyeti				
Ortaklar	57.828.069	-	-	-
Toplam	57.828.069	-	-	-
Alınan Teminat Senetleri				
Özderici İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	500.000	500.000	500.000	500.000
Toplam	500.000	500.000	500.000	500.000

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.

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

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

Özderici İnşaat ile imzalanan inşaat sözleşmesinin 9/a maddesine istinaden, Şirket tarafından Özderici İnşaat'tan alınan teminat senetidir. Şirket'in kullandığı kredilere, 31.12.2017 itibarıyla, Özderici Holding A.Ş.'nin 173.431.208 TL tutarında kefaleti mevcuttur. Kefalet tutarı 30.06.2018 tarihi itibarıyla 153.059.392 TL'dir.

Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Yön. Kur. Başk. ve üyeleri ile gen. müd. gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	282.885	504.537	312.000	296.250
Toplam	282.885	504.537	312.000	296.250

20.2 İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi

	31.12.2015 (TL)	Yapılan İşlemin Net Satış Hasılatına Oranı (%)	31.12.2016 (TL)	Yapılan İşlemin Net Satış Hasılatına Oranı (%)	31.12.2017 (TL)	Yapılan İşlemin Net Satış Hasılatına Oranı (%)	30.06.2018 (TL)	Yapılan İşlemin Net Satış Hasılatına Oranı (%)
Özderici İnşaat San.Tic.Ltd. Şti.	15.524.413	%73,51	14.793.696	%51,81	7.758.283	%32,87	74.923.781	
Özderici	50.474	%0,24	61.029	%0,21	71.901	%0,30	42.132	

ŞİŞEK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRİ VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270122-21-364
Sermaye Piyasası Kurulu
Dikilitaş - Beşiktaş - İstanbul - Sarıyeri 109
Ataköy - Bahçeşehir - İstanbul
Tel: (0212) 310 62 00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yarı Kredi Plaza Ç. Blok Kat: 4
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: (0212) 310 62 00
Tic. Sic. No: 270122-21-364 - Başvuru No: 6620062801

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. İsmail Paşa Cad. No: 20 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: 6/33-34-35 Nispetiye/İSTANBUL
Kurulduğu Tarih: 29/07/1994 İst. Tic. No: 560028

SEKİS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Ticaret Sicil No: 270122-21-364
Sermaye Piyasası Kurulu
Dikilitaş - Beşiktaş - İstanbul - Sarıyeri 109
Ataköy - Bahçeşehir - İstanbul
Tel: (0212) 310 62 00

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270122-21-364
Sermaye Piyasası Kurulu
Dikilitaş - Beşiktaş - İstanbul - Sarıyeri 109
Ataköy - Bahçeşehir - İstanbul
Tel: (0212) 310 62 00

Holder A.Ş.								
TOPLAM	15.574.887	%73,75	14.854.725	%52,03	7.830.184	%33,17	1.485.152	%1,98

21 DİĞER BİLGİLER

21.1 Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 160.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir.

Şirket'in hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 160.000.000 TL nominal değerdedir. Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri yoktur.

Şirket'in 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.

21.2 Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL'dir.

21.3 Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Aynı sermaye bulunmamaktadır.

(Nominal Değer TL)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Fiili Dolaşımda Bulunan Paylar	28.827.928,07	28.551.044,19	36.132.619,68	13.259.482,12
Toplam Sermaye	100.000.000	100.000.000	100.000.000	160.000.000
Fiili Dolaş. Pay Oranı (%)	28,83	28,55	36,13	25,72

21.4 Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Yoktur.

21.5 İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri

Yoktur.

21.6 Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza 2 Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul Tel: (0212) 315 21 61
Tic. Sic. No: 28743 - Beskış V.D.: 662062801

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yatırım Ortaklığı No 20 Ofisim İstanbul
Cavuzlu Mah. Toğay Yolu Cad. No 11 Kat: 11
Beşiktaş / İstanbul Tel: (0212) 315 21 61
Kurtul V.D. (291) 439918 Ist. Tic. No: 560028

Menkul Kıymetler A.Ş.
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akmerkez 5 Kat: B Blok Daire: 18
Altunizade / Beşiktaş / İstanbul
Tel: (216) 326 74 00 Fax: (216) 326 74 00
Üsküdar V.D. 102 036 8261 Tic. Sic. No: 5606924 SSK 6274

İSİK YENİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mühür
59

Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27500
Tic. Sic. No: 27500
Tic. Sic. No: 27500
Tic. Sic. No: 27500

Yoktur.

21.7 Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.

21.8 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Yoktur.

21.9 İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar

Şirket 03/04/2018 tarihinde SPK'na bedelli sermaye artırımını başvurusunda bulunmuştur. Bu kapsamda Kurulun izahnameyi onaylanması sonrasında 100.000.000 TL olan Şirket sermayesi %60 bedelli sermaye artışı ile 160.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Bedelli Sermaye Artırımı çerçevesinde, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların toplam nominal değeri 21.690,687 TL olmuş, bu paylar 20 Haziran 2018-21 Haziran 2018 tarihleri arasında 2 iş günü süreyle Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığıyla Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada, 1,00 TL nominal değerli pay fiyatı 1,00 TL'den az olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada oluşan fiyattan satışa sunulmuştur.

21.10 İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Şirket payları OZGYO kodu ile Borsa İstanbul Kollektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında İşlem Görmektedir. Ayrıca, Şirket sermayesinin 160.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye yükseltilecek olması kapsamında oluşacak yeni paylar için ek kotasyon başvurusunda bulunulacaktır.

21.11 İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi

Yoktur.

21.12 Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Şirket'in Esas sözleşmesi ve iç yönergesine Şirket kurumsal web sitesi www.ozdericigy.com.tr 'den ve www.kap.org.tr adresinden ulaşabilir.

21.13 Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

Esas Sözleşmenin 5.maddesi uyarınca Şirket, esas itibariyle gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla faaliyetler bulmaktadır.

21.14 Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özeti

Şirket Esas Sözleşmesinin 14.maddesine göre özetle;

Yoktur.

22 ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Yoktur.

23 İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1 İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

İzahnamede yer verilmesi gereken finansal tablolara ve bunlara ilişkin denetim raporlarına KAP (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinde (www.ozdericigyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

Finansal Tablo Dönemi	KAP'ta ilan edilme tarihi
1 Ocak- 31 Aralık 2015	15.02.2016
1 Ocak- 31 Aralık 2016	01.03.2017
1 Ocak- 31 Aralık 2017	27.02.2018
1 Ocak- 30 Haziran 2018	07.08.2018

23.2 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Adresi	Sorumlu Ortak Baş Denetçinin Soyadı	Görüş
1 Ocak- 31 Aralık 2015	İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	Burhaniye Mah. Atilla Sk. No:12 Beylerbeyi 81210 Üsküdar - İstanbul	H.Kürşat Şahin	Olumlu
1 Ocak- 31 Aralık 2016	İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	Burhaniye Mah. Atilla Sk. No:12 Beylerbeyi 81210 Üsküdar - İstanbul	H.Kürşat Şahin	Olumlu

		İstanbul		
1 Ocak- 31 Aralık 2017	İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	Burhaniye Mah. Atilla Sk. No:12 Beylerbeyi 81210 Üsküdar - İstanbul	H.Kürşat Şahin	Olumlu
1 Ocak- 31 Haziran 2018	İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	Burhaniye Mah. Atilla Sk. No:12 Beylerbeyi 81210 Üsküdar - İstanbul	H.Kürşat Şahin	-

23.3 Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Yoktur.

23.4 Proforma finansal bilgiler

Yoktur.

23.5 Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

23.6 İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımını konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Şirket, 2016 yılında Yönetim kurulunun 10.03.2016 tarih 136 no'lu kararı, 2017 yılında Yönetim kurulunun 15.03.2017 tarih ve 150 no'lu kararı 2018 yılında ise Yönetim kurulunun 02.04.2018 tarih ve 163 no'lu kararı ile mevcut yatırımlar ve büyüme politikaları doğrultusunda dağıtılabılır net dönem karının dağıtılmayarak ilgili karşılıklar ayrılarak Şirket bünyesinde kalmasına karar vermiştir.

Şirket, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde, halka açık şirketlerin kar dağıtım konusundaki yükümlülüklerini dikkate alarak, izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasını belirlemiştir.

Şirket, kar dağıtım politikasının uygulanmasında, yatırımcılarının hisse senedi getirileri yanında kar paylarından da gelir elde etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısını göz önünde bulundurmaktadır.

Şirketimizin ortaklarına dağıtacağı kar payı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabılır kar üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kar payı, tabi olunan mevzuat hükümlerine göre belirlenecektir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 261 62 00
Tic. Sic. No: 267418 • Beşiktaş V.D. No: 6620062301

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Çavuşlu Mah. Tugay Yolu Cad. No 20 Ofisim İstanbul
Etiler Kat: 15 Beşiktaş / İSTANBUL
Kartal V.D. No: 177 99418 / Tic. Sic. No: 560028

**İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**
Ata Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akın Çarşı, Kat: 5, Blok: Daire: 18
Altunizade / ÜSKÜDAR
Tel: (216) 328 24 06 07 Fax: (216) 328 74 09
Üsküdar V.D. No: 102 036 6291 Tic. Sic. No: 560082 / 508274

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 279 2217924
S. No: 279 2217924
Kartal V.D. No: 177 99418 / Tic. Sic. No: 560028
Kartal V.D. No: 177 99418 / Tic. Sic. No: 560028

İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
H.Kürşat Şahin

63

Genel kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Şirket karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz mevcut değildir.

Şirket, kar dağıtımını konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uymaktadır. Şirket'in kar dağıtım zamanına, karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceğine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak, yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurulda karar verilir.

Şirket Esas Sözleşmesinin "Kar dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 29 nolu maddesinde kar dağıtımına ilişkin esaslar bulunmaktadır.

23.7 Son 12 ayda ihraçının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

İhraçının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Pencereci Cephe Elemanları Ltd. Şti. (Taşeron) ve Rehau Polimeri Kimya A.Ş. (Taşeron):	İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/395 E	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	288.690 TL	Devam edilmektedir.
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C.C. Altınbaş İzolasyon Ltd. Şti. (Taşeron):	İstanbul Anadolu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2015/1206	Taşeron aleyhine tazminat davası açılmıştır. Dosyada bilirkişi tarafından delil ve zarar tespiti yapılmıştır. Tahkikat devam etmektedir	100.000 TL	Tahkikat devam etmektedir
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kiracılara açılan davalar (kiralardan tahsil edilememesi nedeniyle)	İstanbul İcra Müdürlüğü	Şirket tarafından, 9 adet kiracıya İstanbul İcra Müdürlüğünde açılan icra davaları bulunmaktadır.	104.035 TL	Devam etmektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arlı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınbaş Mahallesi Şişli Bölge Daire 11
Anıttepe/Şişli/İstanbul
Tel: (216) 326 24 30 / 30 37 Fax: (216) 326 74 00
Uskudar V.D. 102 036 8291 Tic.Sic.No: 500297 / Etiler

DENGE

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Çarşı Mahallesi Düyübaşı Sok. No: 20-5/11m İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Kıta V.D. 291 077 9348 İst. Tic. No: 560028

ISIK YEMERLİ NİHAZ MÜHÜRÜ
VE BİREKLEME TİKA A.Ş.

SEHİRE PİYASASI
1923
2022

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 220 11 11
Tic. Sic. No: 287436 • Beşiktaş V.D.: 6620967801

23.8 İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

24 İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1 İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 160.000.000 TL olan Çıkarılmış Sermayesinin %56,25 artırarak 250.000.000 TL ye çıkartacak olması nedeniyle 90.000.000 TL nominal değerli imtiyazsız paylar ihraç edilecektir. Bu payların ISIN numarası: TRAOZFIN91P5 olup, paylar arasında grup ayırımı bulunmamaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da Satış Yöntemi ile halka arz edilecektir.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-	Nama	Yoktur	90.000.000	-	1	90.000.000	56,25

a. İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b. İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c. Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

24.2 Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3 Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

24.4 Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:



İŞİK YEMİNLİ MÜHÜR VE BAĞLI DENETİM A.Ş.



TTK md. 462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

d. Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

TTK madde 507 uyarınca her pay sahibi kanun ve esas sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem kârına, payı oranında katılma hakkını haizdir. Şirketin sona ermesinde her pay sahibi esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

e. Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414,415,419,425,1527, SPKn madde 29,30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, II-30.1)

TTK madde 414 uyarınca genel kurul toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı günüyle gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

TTK madde 419 uyarınca, esas sözleşmede aksine bir düzenleme yoksa toplantıyı genel kurul tarafından seçilen, pay sahibi taşıması şart olmayan bir başkan yönetir. Başkan tutanak yazmanı ile gerek görürse oy toplama memurunu belirleyerek başkanlığı oluşturur.

TTK madde 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir.

TTK madde 415 uyarınca, Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Hazır bulunanlar listesinde adı bulunan senede bağlanmamış payların, ilmuhaberlerin nama yazılı payların sahipleri ve Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen pay sahipleri veya anılanların temsilcileri genel kurula katılır. Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekâletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedinin devraldığını ispatlayan pay sahipleri de genel kurula katılabilirler. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin payların sahibi olduğunu kanıtlayan belgeleri veya pay senetlerini şirkete bir kredi kuruluşuna veya başka bir yere depo edilmesi şartına bağlanamaz.

f. Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK madde 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar.

TTK madde 409 uyarınca da , genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

TTK madde 417 uyarınca, Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek Kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler. Esas Sözleşmede aksine hüküm bulunmadığı takdirde şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

g. Oy Hakkı (TTK madde 432, 433, 434, 435, 436, SPKn madde 30)

TTK madde 432 uyarınca, Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca; pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak kullanır. 1527'nci maddenin beşinci fıkrası hükmü saklıdır. Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şu kadar ki; birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir. Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibarı değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibarı değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir.

TTK madde 435 uyarınca; oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca; pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan haklarını kullanamaz.

SPK madde 30 uyarınca, Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir. Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır. Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunun gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla

ÖZDERGİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent / Beşiktaş / İstanbul Tic. Sic. No: 27413
Tic. Sic. No: 27413 • Beşiktaş V.D.: 6620062801

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Genel Müdürlük: Yedigöller Bulvarı Çiğdem İşt. Bld. Blok 6
Kat: 6 • Beşiktaş / İstanbul T.C. No: 2910779948
Kat: 6 • Beşiktaş / İstanbul T.C. No: 2910779948

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınizmit Sitesi Blok: Daire: 16
Altınizmit / Beşiktaş / İstanbul
Tel: (216) 326 24 08, 07 Fax: (216) 326 74 08
Üsküdar V.D. 102 036 8291 Tic. Sic. No: 580382 / 508274

68
Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270347 • 217984
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Genel Müdürlük: Yedigöller Bulvarı Çiğdem İşt. Bld. Blok 6
Kat: 6 • Beşiktaş / İstanbul T.C. No: 2910779948
Tel: (0212) 310 63 00

kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428 inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz. Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

h. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, II-14.1)

TTK madde 437 uyarınca; finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az on beş gün önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur.

Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süreyle merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

i. İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2)

TTK madde 445 uyarınca; 446'ncı maddede belirtilen kişiler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK madde 446 uyarınca;

- Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten,
- Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,
- Yönetim Kurulu,
- Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden her biri iptal davası açabilir.

TTK madde 451 uyarınca; genel kurulun kararına karşı kötü niyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

j. Azınlık Hakları (TTK madde 411,412,420,439,531,559)

Sermayenin en az onda birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az onda birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

k. Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir.

Genel kurul istemi onaylarsa şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

l. Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği, II-23.1)

Halka açık anonim ortaklıkların birleşme, bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme kararı, mal varlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis etmesi veya kiralaması, faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi ile borsa kotundan çıkması önemli kararlardır. Bu kararlara ilişkin genel kurul toplantısına katılarak, anılan kararlara ilişkin muhalefet serhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri açısından ayrılma hakkı doğacaktır.

m. Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği, II-27.2)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından ise hâkim ortağa paylarını satma hakkı doğar. Azınlık pay sahipleri, Kurul tarafından belirlenen süre içinde, paylarının hâkim ortak tarafından satın alınmasını talep edebilirler. Azınlığın satma hakkı süresi sonunda hakim ortak ise Kurul tarafından belirlenen süre içinde, satma hakkını kullanmayan azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

24.6 Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları

Şirket'in 23.07.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında;

- 1) Şirket Esas Sözleşmesinin Sermaye ve Paylar başlıklı 8. maddesinin verdiği yetkiye istinaden;
 - a. Halen 160.000.000 TL (YüzaltmışmilyonTL) olan çıkarılmış sermayenin 250.000.000 TL (İkiyüzellimilyonTL)'ye yükseltilmesine,
 - b. Arttırılan 90.000.000 TL (DoksanmilyonTL) sermayenin mevcut ortaklara nominal değer üzerinden rüçhan hakkı kullanılarak nakit karşılığı satışından karşılanmasına,
- 2) Mevcut artırılan sermayeyi temsil eden payların % 6,25'i olan 90.000.000 TL (DoksanmilyonTL)'nin nama yazılı olmasına,
- 3) Yeni pay alma haklarının kullanılmasını önlemek üzere payların Borsa İstanbul'da satılmasına,

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza 7. Blok, Kat: 9
Levent / Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 281 52 01
Tic. Sic. No: 267430 - Beyoğlu V.D. No: 200062301

DENGE

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Devlet İmtihan Kurumu tarafından lisanslandırılmıştır.
Kartal V.D. 291 077 5041044 - Tel: 0212 291 077 5041044

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akmerkez İşletme Sitesi B Blok Kat: 18
Ordu / İstanbul
Tel: (216) 326 74 00 01 - Fax: (216) 326 74 06
Etiler V.D. 102 153 8291 Tic. Sic. No: 590382 / 50127

70
Tel: 0212 27 510 52 00

- 4) Yeni pay alma haklarının kullanımından ve kalan payların Borsa İstanbul'da satılmasından sonra ,satılmayan paylara ilişkin, Şirket ana kurucu ortakları tarafından 10.000.000 TL değere kadar alım tahahütü verilmesine ve alınacak bu payların maksimum 10.000.000 TL'lik kısmı ile sınırlı olmak üzere 1 yıl boyunca Borsa İstanbul da satılmamasına,
- 5) Şirket sermayesinin artırılması için gerekli işlemlerin Genel Müdürlükçe yürütülmesi hususunda anılan makama yetki verilmesine, bu amaçla Sermaye Piyasası kurulu'na başvuruda bulunulmasına katılanların oybirliğiyle karar verilmiştir.

24.7 Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Payların üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

25 HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1 Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1 Halka arzın tabi olduğu koşullar

Sermaye artırımına ilişkin izahname SPK onayına tabi olup, başka bir Kurum onayına tabi değildir.

25.1.2 Halka arz edilen payların nominal değeri

Halka arz edilen payların nominal değeri 90.000.000 TL olup mevcut sermayeye oranı % 56,25'tir.

25.1.3 Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1 Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

Yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından itibaren en geç 10 gün içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen işi günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.ozdericigvyo.com.tr) KAP'da (www.kap.org.tr) de ilan edilecektir.

25.1.3.2 Halka arza başvuru süreci

a. Satış yöntemi ve başvuru şekli

Paylar yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

71

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş - İstanbul - Tl: 0212 261 52 61
Tic. Sic. No: 267413 - Resitkaş V.D.: 66200e/301

DENGE

Anı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınışık Sitesi B Blok Daire 16
Altınışık - Beşiktaş - İstanbul
Tel: (216) 326 24 00 / 326 24 06 / 326 74 06
Tic. Sic. No: 29036 / 201 T.C. Sic. No: 560662 / 506274

Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Çaylır Sok. Tuzluk Yolu Kat: No: 21/3 - Beşiktaş - İstanbul
B Blok Kat: 11 - Beşiktaş - İstanbul
Kartal V.D. 291 07 / 9948 (Tel. No: 216 326 74 06)

Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Denizli Sok. Kat: 11 - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 291 07 / 9948 (Tel. No: 216 326 74 06)

Tel: (0212) 310 61 00

Mevcut Pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1 TL nominal pay için 1 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimi 1TL/ 1 Lot olup 1 adet paya denk gelmektedir.

Tasarruf sahiplerine satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİST'de işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

b. Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi

Pay bedelleri Türkiye Garanti Bankası A.Ş. Kozyatağı Ticari Şubesi nezdinde Sermaye artırımında kullanılmak üzere Şirket adına açılan IBAN: TR66 0006 2001 6080 0006 2993 06 no'lu özel banka hesabına nakden yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatırılacaktır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler. Kullanılmayan rüçhan hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar, 2 iş günü süreyle nominal değer altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. İhraç edilcek paylar kaydedilme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

c. Başvuru yerleri

Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen tasarruf sahiplerinin Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlarından birine başvurmaları gerekmektedir.

BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin www.borsaistanbul.com adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası +90 212 298 21 00, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları +90 212 298 23 48, +90 212 295 25 58'dir.

d. Payların dağıtım zamanı ve yeri

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

25.1.4 Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama

Yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle aracı şirketin ve/veya Şirket'in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket, Şirket ortakları, Şirket'in bağlı ortaklıkları ve

25.1.9 Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10 Yeni pay alma hakkına ilişkin bilgiler

a. **Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:**

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b. **Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı**

Yoktur.

c. **Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı**

Yeni pay alma haklarının kullanımdan ve kalan payların Borsa'da satılmasından sonra satılmayan pay bulunması durumunda Şirket ortakları Ahmet ÖZDERİCİ ve Ali Uğur ÖZDERİCİ tarafından 5.000.000'er TL olmak üzere birincil piyasada oluşacak ağırlıklı ortalama fiyattan düşük olmamak üzere toplam 10.000.000 TL tutarında alım taahhüdü verilmiş olup, söz konusu payların 1 yıl boyunca Borsa'da satılmayacağı da anılan kişilerce beyan edilmiştir.

d. **Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla (www.kap.org.tr) duyurulacak tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.**

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL nominal değerli hisse 1,00 TL'den satışa sunulacaktır.

e. **Ortakların, çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı**

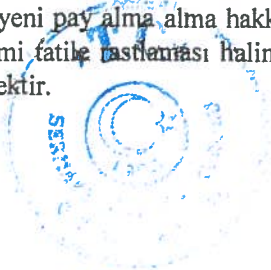
%56,25

f. **Pay bedellerinin ödeme yeri ve şekline ilişkin bilgi**

Pay bedelleri Türkiye Garanti Bankası A.Ş. Kozyatağı Ticari Şubesi nezdinde Sermaye artırımında kullanılmak üzere Şirket adına açılan IBAN: TR66 0006 2001 6080 0006 2993 06 no'lu özel banka hesabına nakden yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.



İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Uluyüküdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • T: 0212 261 52 01
Tic. Sic. No: 28753 • Beşiktaş V.D.: 662006

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Marmara Plaza Kat: 20 Ofisim İstanbul
K. Sic. No: 33 34 35 Kurum/İSTANBUL
V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

İşik Yemimli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.
Denetim ve Bağımsız Denetim A.Ş.
K. Sic. No: 27 28 29 Kurum/İSTANBUL
V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028
Tic. Sic. No: 28753 • Beşiktaş V.D.: 662006

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise; 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde BİST'te işlem yapmaya yetkili aracı kurumlardan oluşan Borsa üyelerinden birine başvuru yapmaları gerekmektedir.

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

g. Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri

- a) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,
 - i. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla
 - ii. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.
- b) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.
- c) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h. Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (Yeni Pay Alma) hakkı kullanım süresi içinde söz konusu paylar üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için Borsa tarafından belirlenecek süre içinde "R" özellik kodu ile rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurullarla işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarı açılış günü Yeni Pay Alma Hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise yeni pay alma hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. iş günüdür. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise; 2 (iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

25.1.11 Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi

Yoktur.

25.1.12 Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Tasarruf sahiplerine Satış duyurusu Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.ozdericigyo.com.tr), KAP 'ta (www.kap.org.tr) ve Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. www.atayatirim.com.tr internet sitelerinde ilan edilecektir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat:9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 281 82 61
Tic. Sic. No: 27753 • Beşiktaş V.D. No: 00000001



DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mevk. Tuzluca Yolu C/20 Ofisim İstanbul
E Blok Kat: 9/9 Şişli Beşiktaş / İstanbul
Kuruluş V.D. No: 017 99111 İst. Tic. Sic. No: 550028

ATA
Ata Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınbaş / Şişli Beşiktaş Daire: 18
Altınbaş / İSTANBUL
Tel: (216) 326 24 08, 07 Fax: (216) 326 74 66
Üsküdar V.D. No: 102 036 8291 Tic. Sic. No: 55009245062

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 27753
Okul Sok. Altınbaş / Şişli Beşiktaş Daire: 18
Altınbaş / İSTANBUL
Tel: (216) 326 24 08, 07 Fax: (216) 326 74 66

İŞİK YEMİNLİ MİLİ MÜSAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

[Handwritten signature]

25.1.13 Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

Nakdi sermaye artışı borsada satış olarak gerçekleştirilecek olup, talep toplama olmayacağından nemalandırma olmayacaktır.

25.1.14 Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Ali Uğur Özderici	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Özderici	Yönetim Kurulu Bşk.Yrd./Genel Müdür
Meral Özderici	Yönetim Kurulu Üyesi
Gamze Aksüt	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Selim Taylan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sebahattin Durmuş	Mali İşler-Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
H. Kürşat Şahin	Yeminli Mali Müşavir

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Ayşegül Yeşilgün Kodal	Genel Müdür Yardımcısı
Esra Baş	Takas Saklama ve Operasyon Müdürü
İlkay Civelek	Genel Müdür Yardımcısı
Alp Can Gökdeniz	Kurumsal Finansman Müdürü

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 281 52 00
Tic. Sic. No: 27413 / Beşiktaş V.D. 062006/000

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Güyümlü Cad. V.D. 102 036 8291 Tic. Sic. No: 560692 / 501 374
ya Danışmanlık A.Ş.
Genel Müdürlük: Yalova Cd. No: 20 Ofisim İstanbul
Büyükdere Cad. No: 34-35 MİTOKORPUS TİCARET SİTESİ
KURUM V.D. 291 077 9848 İst. Tic. Sic. No: 560028

ATA
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Okul Sok. Altunışarçeşmesi E Blok Kat: 18
Altunışarçeşmesi / FİŞHİTANBUL
Tel: (216) 326 11 06 07 Fax: (216) 326 74 00
Tic. Sic. No: 27413 / Beşiktaş V.D. 062006/000

ATA
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Okul Sok. Altunışarçeşmesi E Blok Kat: 18
Altunışarçeşmesi / FİŞHİTANBUL
Tel: (216) 326 11 06 07 Fax: (216) 326 74 00
Tic. Sic. No: 27413 / Beşiktaş V.D. 062006/000

**YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**

25.2 Dağıtım ve tahsis planı

25.2.1 Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.2 İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.3 Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi

Nakdi sermaye artışı borsada satış yöntemi ile gerçekleştirilecek olup, talep toplamada bulunulmayacaktır.

25.3 Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Paylar yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değer in altında kalmamak kaydıyla "BİAŞ" Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.

25.3.2 Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi

Bir payın nominal değeri 1 TL'dir. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli 1 lot 1 adet pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değer in altında kalmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 iş günü süreyle halka arz edilecektir.

Satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği"nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in Kurumsal İnternet sitesinde (www.ozdericigy.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

25.3.3 Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Düyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul Tel: (212) 261 52451
Tic. Sic. No: 267913 • Borsada Sic. No: 682096361



DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Topkapı Cad. No: 20 Ofisim İstanbul
E Blok Kat: 4/13-14/15 Nispetiye/İSTANBUL
Kartal No: D 291 077 9948 İst. Tic. No: 560026

Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Etiler Mah. Katip Çelebi Cad. No: 2179/4
Beşiktaş / İstanbul T.C. Sic. No: 270907
Tic. Sic. No: 270907

İŞİK YEMİNLİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

25.4 Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1 Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi

Şirket ile Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. arasında 01/08/2018 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesi gereğince aşağıda bilgileri yazılı Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. halka arza aracılık edecektir.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Adresi	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109 Atakule Kat: 12 34349 Beşiktaş, İstanbul
Telefon	(0212) 310 63 84
Fax	(0212) 310 62 59
İnternet Adresi	www.atayatirim.com.tr

25.4.2 Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

25.4.3 Aracılık türü hakkında bilgi

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	90.000.000	%100

25.4.4 Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 01/08/2018 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Buna göre; yeni pay alım hakları kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiş olup, kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan paylar bu sürenin sonrasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Birincil Piyasası'nda Aracı Kurum tarafından 2 iş günü süreyle gerçekleştirilecektir. Aracılık Sözleşmesinde "En İyi Gayret" aracılığına ilişkin standart ifadeler yer verilmekte olup, başka özellik arz eden herhangi bir husus bulunmamaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza 2 Blok Kat: 3
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: 0212 221 52 61
Te. Sic. No: 26741 • Beşiktaş V.D. 682000001

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cemalpaşa Bulvarı Kat: 3/15 Maltepe/İSTANBUL
Kıd. No: 291 07 / 99411st. Tic. No: 560028

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ata Yatırım Menkul Değerler ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınordu E Blok Kat: 18
Altınordu / İSTANBUL
Tel: (216) 328 21 66 07 Fax: (216) 328 74 09
Uskudar V.D. 102 038 8291 Tic. Sic. No: 580692 / 508274

İŞİK MENKUL DEĞERLER VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

Sözleşmeye göre Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. sermaye artırımını nedeniyle halka arz edilecek payların satışını "En İyi Gayret Aracılığı Yönetimi" ile yapacaktır.

25.5 Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri

Yoktur.

26 BORSADA İŞLEM GÖRMEME İLİŞKİN BİLGİLER

26.1 Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa'da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekir.

Payları Borsa İstanbul kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin Borsa İstanbul'a bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

Şirket Payları OZGYO koduyla Borsa İstanbul Kollektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında İşlem Görmektedir.

Sermaye artırımında ihraç edilen paylar, yeni pay alma haklarının kullanılmasına başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayacaktır.

26.2 İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Şirket payları, Borsa İstanbul'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 işlem görmektedir.

26.3 Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

-İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

26.4 Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları

Yoktur.



79
SİKİTİMİZ DENETİM A.Ş.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Papir Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: (0212) 281 32 01
Tic. Sic. No: 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. No: 291 077 9948 Kat: 20 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: 20 Kat: 11-14-35 Maltepe/İSTANBUL
Kuruluş No: 291 077 9948 İst. Tic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tel: (0212) 310 12 00

27 MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1 Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi

Yoktur.

27.2 Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

27.3 Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler

a. İhraççı tarafından verilen taahhüt

Yoktur.

b. Ortaklar tarafından verilen taahhütler

Yeni pay alma haklarının kullanımdan ve kalan payların Borsa'da satılmasından sonra satılmayan pay bulunması durumunda Şirket ortakları Ahmet ÖZDERİCİ ve Ali Uğur ÖZDERİCİ tarafından 5.000.000'er TL olmak üzere toplam 10.000.000 TL'ye denk gelecek pay için birincil piyasada oluşacak ağırlıklı ortalama fiyattan düşük olmamak üzere toplam 10.000.000 TL tutarında alım taahhüdü verilmiş olup, söz konusu payların 1 yıl boyunca Borsa'da satılmayacağı da anılan kişilerce beyan edilmiştir.

c. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler

Yoktur.

d. Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler

Yoktur.

e. Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar

Yoktur.

28 HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1 Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet

Halka arz edilecek payların nominal değeri 90.000.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ile pay başına maliyet tutarı ve oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Açıklama	Tutar (TL)
Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri Üzerinden %0,2)	180.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti %0,03+BSMV	28.350
Rekabet Koruma Fonu %0,04	36.000
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)	50.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005,Üst Limit 31.250+BSMV)	4.725

ŞİŞEK YEMİNLİ MALİ MUŞAVİRLİK
VE KESİRLİK DENETİM A.Ş.

ŞİŞEK
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınkapı Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / Kat: 18
Alın Adres: ŞİŞEK
Tel: (216) 326 24 08 07 Fax: (216) 326 74 07
Usküdar V.D. 102 036 8281 Tic.Sic.No: 560697

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. Yığılma Kredi Plaza Ofis Kat: 9
Levent / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / Kat: 9
Tic. Sic. No: 292733 Beşiktaş V.D. 562002801



DENGE

Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

Ortaç Mah. 1. Kat / Yığılma Kredi Plaza Ofis Kat: 9
Büyükdere Caddesi / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / Kat: 9
Kırsal V.D. 291 077 9918 İst. İl No: 560028

80
Denetim Menkul Değerleme A.Ş.
Tic. Sic. No: 292733 Beşiktaş V.D. 562002801
Tel: (216) 326 24 08 07 Fax: (216) 326 74 07

İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	10.000
Diğer Giderler (Tahmini)	15.000
TOPLAM	324.075

İhraç Edilecek Pay Toplamı	90.000.000
Pay başına maliyet	0,0036008

Tahmini toplam maliyet 324.075 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 90.000.000 TL dir. Bu durumda halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,0036008 TL dir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini net nakit girişi ile ilgili çalışma aşağıdadır.

Açıklama	Tutar (TL)
Satıştan elde edilecek tahmini brüt gelir	90.000.000
Tahmini toplam maliyet	324.075
Halka arzdan elde edilecek tahmini net nakit girişi	89.675.925

Madde 28.2'de yer alan açıklama saklı kalmak kaydıyla bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 90.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı en az 90.000.000 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirinden 324.075 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 89.675.925 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Ayrıca, 23.07.2018 tarih 174 nolu fon kullanım kararı www.kap.gov.tr açıklanmıştır.

28.2 Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

Şirket'in 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 160.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden olmak suretiyle 90.000.000 TL artırılarak 250.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Aşağıda (i) maddesinde yer alan açıklamalar saklı kalmak kaydıyla bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 90.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı en az 90.000.000 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirinden 324.075 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 89.675.925 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.

Yapılacak sermaye artırımını sonucunda elde edilecek kaynak aşağıdaki şekilde kullanılacaktır:

Sermaye artırımından elde edilecek kalan 89.675.925 TL'lik tutar ise Şirket'in finansal borçlarının kısmen geri ödenmesinde ve Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacaktır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C/Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul / T.C. 80127615261
Tic. Sic. No: 287113 - Şişli/İstanbul / T.C. 2662000101

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Cevizli Mah. D. No: 20 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: 3. Kat 33.34.35 Katlıpa/İSTANBUL
Kuruluş V.D. 291 077 9943Tic. No: 560028

DEDE
Artı. Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akmerkezi Kat: 5 Kat: 1R
Alibeyköy / Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 24 06 07 Fax: (216) 328 74 06
Tic. Sic. No: 24 06 07 Fax: (216) 328 74 06
Uskudar V.D. 102 038 R291 Tic. Sic. No: 5609921508274

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 27 994
Kıbrıs Cd. No: 1 Kat: 10
Kadıköy / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27 994
Tic. Sic. No: 27 994
Tic. Sic. No: 27 994

LEVİNE MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIŞTANIM A.Ş.

Ay	Banka Kredi Geri Ödeme Miktarı (TL)	Ay	Banka Kredi Geri Ödeme Miktarı (TL)
Ağu.18	4.094.578	May.19	13.334.994
Eyl.18	6.908.536	Haz.19	6.187.684
Eki.18	7.550.839	Tem.19	5.751.050
Kas.18	13.458.871	Ağu.19	1.676.926
Ara.18	8.057.433	Eyl.19	1.696.572
Oca.19	6.709.946	Eki.19	5.140.942
Şub.19	3.028.086	Kas.19	11.516.450
Mar.19	6.877.416	Ara.19	5.811.801
Nis.19	6.045.022	Toplam	113.847.144

29 SULANMA ETKİSİ

29.1 Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıda sunulmaktadır.

(TL)	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	393.759.484	483.435.409
Nakit Sermaye Artışı	-	90.000.000
Sermaye Artırım Masrafları	-	324.075
Ödenmiş Sermaye	160.000.000	250.000.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL Nominal değerli bir Paya karşılık gelen)	2,4610	1,9337
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi	-	0,5273
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-	%21,42 (negatif)

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: (0212) 281 52 61
Tic. Sic. No: 267415 - Mersis No: 0810062201

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Özveri Mah. İnönü Bulvarı Cad. No: 70 Olsim İstanbul
B Blok Kat: No: 33, 34, 35 M. No: 99/İSTANBUL
Kartal - İstanbul - Tel: 0212 779 9348 İst. Sic. No: 3610028

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Anı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınşehir Kiti 1 Blok Daire: 18
Altınşehir / Şişli - İstanbul
Tel: (216) 326 24 36 07 Fax: (216) 326 74 09
Üsküdar V.D. 102 036 8201 Tic. Sic. No: 560692 / 508274

	Ünvanı	Ticaret Adresi	Soyadı	
1 Ocak- 31 Aralık 2015	İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	Burhaniye Mah. Atilla Sk. No:12 Beylerbeyi 81210 Üsküdar - İstanbul	H.Kürşat Şahin	Olumlu
1 Ocak- 31 Aralık 2016	İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	Burhaniye Mah. Atilla Sk. No:12 Beylerbeyi 81210 Üsküdar - İstanbul	H.Kürşat Şahin	Olumlu
1 Ocak- 31 Aralık 2017	İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	Burhaniye Mah. Atilla Sk. No:12 Beylerbeyi 81210 Üsküdar - İstanbul	H.Kürşat Şahin	Olumlu
1 Ocak- 30 Haziran 2018	İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	Burhaniye Mah. Atilla Sk. No:12 Beylerbeyi 81210 Üsküdar - İstanbul	H.Kürşat Şahin	

31 PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, BİAŞ'ta işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının ileride değişebileceğini, hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulmasını ve özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışmanı gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Paylardan elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesinde yatırımcıların gerçek kişi veya kurum olmasının yanında tam mükellef veya dar mükellef olmaları da önem arz etmektedir.

i. Tam Mükellef, Dar Mükellef Ayrımı

Gerçek Kişiler Açısından

GVK üçüncü ve takip eden maddelerinden Türkiye'de yerleşik gerçek kişilerin ve resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşlarının Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirileceği belirtilmiştir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza Çuk. Kat. B
Levent - Beşiktaş / İstanbul Tic. Sic. No: 281 52 61
Tic. Sic. No: 281 413

UBENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Devizli Kurumlar Yayıncılık No 20 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: 14-15 Maltepe/İSTANBUL
Kurumlar Dairesi 077 9948181 Tic. Sic. No: 560028

UBENGE
Arı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınbaşak Sitesi Blok Daire 18
Altınbaşak / Beşiktaş / İstanbul
Tel: (216) 326 24 36, 07 Fax: (216) 326 74 09
Tic. Sic. No: 102 036 6291 Tic. Sic. No: 580592 / 509274

84

(216) 326 62 00

GVK uygulamasında Medeni Kanuna göre ikametgahı Türkiye’de bulunanlar ile bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (geçici ayrılmalar Türkiye’de oturma süresini kesmez) yerleşik sayılmakta ve tam mükellef esasında Türkiye içinde ve Türkiye dışında elde ettikleri gelirlerin tamamı üzerinden vergilendirilmektedir.

Türkiye’de yerleşik olmayan gerçek kişiler ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden dar mükellefiyet esasında vergilendirilirler. Bir kazanç ve iradın Türkiye’de elde edilip edilmediğinin belirlenmesi GVK’nın 7.maddesindeki esaslara göre belirlenir.

Kurumlar Açısından

KVK’ nın 1.maddesinde sayılan kurumlardan kanuni veya iş merkezi Türkiye’de bulunanlar tam mükellef olarak değerlendirilir ve gerek Türkiye içinde, gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

Kanuni merkezleri ve iş merkezlerinin her ikisi de Türkiye’de bulunmayanlar ise dar mükellef olarak değerlendirilir ve sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançların belirlenmesinde GVK’nın ilgili hükümleri uygulanır.

ii. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

1 Ocak 2006 Tarihinden İtibaren İktisap Edilen ve BİAŞ’ta İşlem Gören Hisse Senetleri:

Gvk’nın Geçici 67. Maddesi uyarınca 31 Aralık 2015 tarihinde kadar uygulanmak üzere, bankalar ve aracı kurumlar takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle BİAŞ’ta işlem gören hisse senetlerinden (menkul kıymetler yatırım ortaklıkları hisse senetleri hariç) elde edilen kazançlar üzerinden %0 oranında vergi tevkifatı yapacaklardır. Bu oran tüm tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için geçerlidir.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde “ilk giren ilk çıkar” metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım-satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatında gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİAŞ’ ta işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİAŞ’ta işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK’ nın Mükerrer 80.maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Bu kazançlar için tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza Ç. Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 281 82 81
Tic. Sic. No: 278913 - Vergi No: 606062801

DENGE
Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Ceviz Mahallesi Tulu Cad. No:20 Ofisim İstanbul
Halkın Yatırım Ofis No:11-15-15 Maltıpa/İSTANBUL
Ruhhalı V.D. 291 077 9981 İst. Tic. No: 580028

İŞİK YEMİNLİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
85

YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 278913 - Vergi No: 606062801

YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 278913 - Vergi No: 606062801

GVK Geçici 67.maddesinin 5 numaralı bendi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

BİAŞ'ta İşlem Görmeyen Hisse Senetleri ile 1 Ocak 2006 Tarihinden Önce İktisap Edilen ve BİAŞ'ta İşlem Gören Hisse Senetlerinin Elden Çıkarılmasından Sağlanan Gelirler:

BİAŞ'ta işlem görmeyen hisse senetleri ile 1 Ocak 2006 tarihinden önce iktisap edilen ve BİAŞ'ta işlem gören tam mükellef şirketlere ait hisse senetlerinin alım satım kazançları tevkifata tabi olmayacaktır. Söz konusu hisse senetlerinin elden çıkarılmasından sağlanan kazançların vergilendirilmesi aşağıdaki gibi olacaktır:

Gerçek Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Hisse senedi alım satım kazançları, GVK'nın 80.maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere, " ivazsız olarak iktisap edilenler ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin" elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır.

GVK'nın Mükerrer 81.Maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir.

Dar Mükellef Gerçek Kişi

GVK'nın 86. Maddesinin 2.fıkrası çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin Türkiye' de elde ettiği ve tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK' nın 101.maddesinin 2.fıkrası uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarına mal ve hakların Türkiye' de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmek zorundadırlar.

Kurumlar

Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetlerinin Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar :

Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir. Ancak KVK' nın 5. Maddesinin 1. Fıkrasının (e) bendinde belirtilen şartların mevcut olması halinde menkul kıymet alım satımı ile sürekli uğraşmayan kurumların bu kazançlarının %75' i kurumlar vergisinden istisnadır.

Dar Mükellef Kurumlar

Dar mükellef kurum, Türkiye' de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla faaliyet gösteren bir kurum statüsünde ise, alım satım kazançları kur farkları da dahil ticari kazanç olarak vergiye

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Etiler - Beşiktaş / İstanbul / Tel: 0212 281 52 61
Tr. Sic. No: 27413 / Meslek Sic. No: 6620662801



DENGE
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınözü Sitesi B Blok Kat: 18
Altunizade / İSTANBUL
Tel: (216) 326 24 06, 07 Fax: (216) 326 74 06
Tic. Sic. No: 27413 / Meslek Sic. No: 6620662801

ISK YERİNLİ MALİ MÜŞAVİRİ
KAYITLI VE MÜHÜRLENMİŞ DENETİM

[Handwritten signatures and stamps]

tabi olacaktır. Bu kurumların hisse senedi satışından elde edeceği kazançlar KVK' nın 5.maddesinin 1.fikrasının (e) bendinde belirtilen istisnadan yararlanır.

Dar mükellef kurumun Türkiye' de bir işyeri veya daimi temsilcisi yoksa elde ettiği kazanç vergiye tabi olacaktır. Ancak, dar mükellef kurumun mukimi olduğu ülke ile Türkiye arasında çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması varsa anlaşma hükümleri uygulanacaktır.

iii. Hisse Senetleri Kar Paylarının Vergilendirilmesi

Hisse senetlerinden elde edilecek kar paylarının vergilendirilmesi aşağıdaki gibi olacaktır.

Gerçek Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler :

GVK' nın 94.maddesinin 6.fikrasının (b) bendine göre, kar payları üzerinden yapılacak tevkifat, karın dağıtılması aşamasında bırakılmıştır. GVK' nın 94.maddesinin 6.fikrasının (b) bendi uyarınca, tam mükellef kurumlarca tam mükellef gerçek kişilere, dağıtılan kar payları üzerinden %15 oranında tevkifat yapılacaktır.

GVK' nın 86.maddesinin 1.fikrasının (c) bendine maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2018 yılı gelirleri için 34.000TL' yi (GVK' nın 103.maddesinde yer alan gelir vergisi tarifesinin ikinci dilimi) aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Tam mükellef gerçek kişilerin kurumlardan elde ettikleri "kar paylarının yarısı" GVK' nın 22.maddesine göre gelir vergisinden müstesnadır. İstisna edilen bu tutar da dahil olmak üzere brüt kar payının tamamı üzerinden GVK' nın 94.maddesi uyarınca tevkifat yapılır ve tevkif edilen verginin tamamı, kar payının yıllık beyanname ile beyan edilmesi durumunda, yıllık beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilir. Ayrıca, GVK' nın 94.maddesinin 6.fikrasının (b) bendine göre karın sermayeye ilave edilmesi kar dağıtımını sayılmadığından, karın sermayeye ilavesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara verilen bedelsiz hisse senetleri üzerinden tevkifat yapılmayacağı gibi bu hisse senetleri karşılığı olan kar payının "menkul sermaye iradi" olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler :

GVK'nın 94. Maddesinin 6. Fikrasının (b) bendi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; dar mükellef gerçek kişilere, "dağıtılan kâr payları üzerinden" %15 oranında tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Kurumlar

Tam Mükellef Kurumlar :

KVK'nın 6. Maddesine göre kurum kazancı, GVK'nın ticari kazanç hakkındaki hükümlerine göre saptandığından, kâr payının ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

Ancak, Türkiye'deki bir kurumun Türkiye'de kurumlar vergisi mükelleflerine yaptığı kâr dağıtımını tevkifata tabi değildir.

Diğer taraftan, KVK'nın 5. Maddesinin 1.fikrası uyarınca, bir kurumun tam mükellef başka bir kuruma iştiraki nedeniyle elde ettiği kâr payı (bu kâr payını dağıtan kurum nezdinde kurumlar vergisine tabi

ŞİRK VE MİMLİ İŞTİRAKİ VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tic. Sic. No: 271152
Tic. Sic. No: 271152 - Tel: 0212 361 52 61

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cemalpaşa Bulvarı, Yıl 15, Kat: No 20 Ofisim İstanbul
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271152 / 95411 İst. Tic. No: 560028

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Okul Sok. Altınbaşak İş Merkezi Kat: 18
Altınbaşak / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271152 / 560028
Tic. Sic. No: 271152 / 560028

[Handwritten signature]

tutulduğu gerekçesiyle kâr payını elde eden kurum nezdinde), kurumlar vergiden müstesnadır (Tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları dâhil, diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları hariç).

Dar Mükellef Kurumlar :

Tam mükellef kurumlar tarafından, Türkiye’de bir iş yeri veya daimî temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç olmak üzere dar mükellef kurumlara veya kurumlar vergisinden muaf olan dar mükellef kurumlara dağıtılacak kâr payları üzerinden KVK’nın 30. Maddesinin 3 fıkrası gereği (bugün için bu oran %15tir) tevkifat yapılır. Türkiye’nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

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.

Şirket’in Kurumlar Vergisi ve Stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır.

32 İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

32.A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.

32.B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

Yoktur.

33 İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza No:1C D:25 Levent 34330 Beşiktaş / İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.ozdericigyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda(KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.).
- İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Özdemir Mah. Cad. Yapı Kredi Plaza No:1C D:25 Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul • Tel: (216) 326 24 06 / 326 24 09
Faks: (216) 326 24 07 / 326 24 08 • E-posta: bilgi@ozdericigyo.com.tr • Web: www.ozdericigyo.com.tr

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cayırış Mah. No: 20 Ofis İstanbul
Etiler / Beşiktaş / İstanbul • Tel: (212) 341 34 35 • E-posta: bilgi@denge.com.tr
Kısmi V.D. 2011/77 9348 İst. Tic. Sic. No: 560028

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27090
Dünya Sok. Kat: 10 Kat: 10
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tel: (212) 320 62 00
Faks: (212) 320 62 00
E-posta: bilgi@atayatirim.com.tr

İŞKİ MÜHÜRÜ
MÜSAVİRLİK
DENGE A.Ş.

34 DİĞER HUSUSLAR

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirket pay piyasasında 21.02.2018 – 02.03.2018 döneminde gerçekleştirilen işlemlerin incelenmesi sonucunda, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 107/1 maddesinde sayılan fiilin işlendiğine dair makul şüphe bulunması nedeniyle, SPKn'nun 1 inci maddesi çerçevesinde yatırımcıların hak ve yararlarının korunmasını teminen, yapay piyasa oluşturmaya yönelik işlemlerin engellenmesi amacıyla, 6362 sayılı SPKn'nun 128.1-(a) ve 101 inci maddesi ile V-101.1 sayılı Bilgi Suistimali ve Piyasa Dolandırıcılığı İncelemelerinde Uygulanacak Tedbirler Tebliği'nin 18 inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b) ve (ğ) bentleri kapsamında; 14.03.2018 tarihli işlemlerden başlamak üzere 6 ay süre ile;

i)Yatırım kuruluşlarının müşterilerinden Şirket pay piyasasında internet üzerinden emir kabul etmelerinin yasaklanmasına,

ii)Şirket paylarının açığa satış ve kredili menkul kıymet işlemlerine konu edilmemesine,

iii)Şirket pay piyasasındaki işlemlerde brüt takas uygulanmasına

karar verilmiştir. Söz konusu Kurul kararı 13.03.2018 tarih ve 2018/11 sayılı SPK Bülteni ile kamuya duyurulmuştur. 14.09.2018 tarihi itibarıyla söz konusu tedbirler sona ermiştir.

Öte yandan, Şirket pay piyasasında gerçekleştirilen işlemlere ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürütülen incelemeler devam etmektedir.

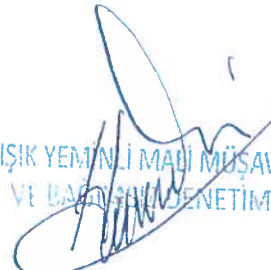
35 EKLER

Ek 1-Şirket Esas Sözleşmesi

Ek 2-Bağımsız Denetim Kuruluşu Beyanı


Ek 3- Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Beyanı




IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.


Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınazade Sitesi 8 Blok D:18
Altınazade / Üsküdar / İSTANBUL
Tel: (216) 326 2006, 07 Fax: (216) 326 74 09
Üsküdar V.D. 102 036 8281 Tic.Sic.No: 580692 / 508274


ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rüyakdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 261 52 61
Tic. Sic. No: 28713 - Mersis No: 06200000000001


DENGİ
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cemal Mah. Tuzluçay 70/1 Cad. No 20 Ofisim İstanbul
D Blok Kat: 6 Çarşı No: 21/105 Maltapazı/İSTANBUL
Fon: 0212 240 5448 İst. Tic. No: 560028


Artı Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Sakarya Cad. No: 10 Kat: 10
Üsküdar / İstanbul - Tel: 0216 326 1000
Tic. Sic. No: 28713 / 508274