

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 100.000.000 TL'den 160.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 60.000.000 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.ozdericigyo.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, ihraca 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 özete 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 Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270412-217894
Sermayesi: 25.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No 109
Atakule-Balmırcu-İST.
Tel: (0212) 310 62 00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yeni Kredi Binası G Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - T.C.
Tic. Sic. No: 270412-217894 V.D.: 6620062831

IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

İÇİNDEKİLER

Bölüm	Bölüm Adı	Sayfa
1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4-5
2	Özet	5-17
3	Bağımsız Denetçiler	17
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	17-20
5	Risk Faktörleri	20-22
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	22-23
7	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	23-27
8	Grup Hakkında Bilgiler	27
9	Maddi Duran Varlık Hakkında Bilgiler	28-31
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	31-35
11	İhraçcının Fon Kaynakları	36
12	Araştırma Geliştirme, Patent ve Lisanslar	36
13	Eğilim Bilgileri	36-37
14	Kar tahminleri ve Beklentileri	37
15	İdari yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	37-43
16	Ücret ve Benzeri Menfaatler	43-44
17	Yönetim Kurulu Uygulamaları	44-46
18	Personel Hakkında Bilgiler	46
19	Ana Pay Sahipleri	47-48
20	İlişkili taraflar ve ilişkili taraflarla yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	49-50
21	Diğer Bilgiler	51-53
22	Önemli Sözleşmeler	53
23	İhraçcının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	53-56
24	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	56-62
25	Halka Arza İlişkin Hususlar	62-69
26	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	69
27	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ve Taahhütler	70
28	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	70-72
29	Sulanma Etkisi	72-73
30	Uzman Raporları Üçüncü Kişilerden Alınan Raporlar	73
31	Paylar İle İlgili Vergilendirme Esasları	73-76
32	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	76
33	İncelemeye Açık Belgeler	76-77

34 Diğer Hususlar

35 Ticaret Sicil No: 272011-217994

Dikilitaş Mah. C-1 Blok Kat: 9 No:109

Atakule-Balçısuyu-İST.

Tel:(0212) 310 62 00



AYRIMLI GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yıprı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: (212) 281 52 61
Tic. Sic. No: 272011-217994 M.D. No: 6620062001



DENSE
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Etiler Sok. Altunizade SİS-1 B Blok Da
Altunizade - Üsküdar / İSTANBUL
Tel: (216) 326 2 06 07 Fax: (216) 326 1 00 00
Üsküdar V.D. 1/2 03/2009 Tic. Sic. No: 5601
M.D. No: 6620062001
IŞIK YEMİNLİ MALİ MUŞAVİR
VE BAĞIMSIZ DENETİM A

KISALTMA 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 ABD\$	Amerikan Doları

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.


 **DENGE**
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cavun Mah. 1998/21 Cad. No: 21 Ofisim İstanbul
B Blok K:6 Ofis: 601 Kat: 6/6 Gayrimenkul/İSTANBUL
Kurul V.D. 261 077 9948 İst. Tic. Sic. No: 560028

 **EY**
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Ulus Mah. Etiler B Blok Daire:18
Altunadağ/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (216)327 24 00-07 Fax: (216)328 74 08
Denktaş V.D. 102 004 291 Tic. Sic. No: 660892/608274
Merkezi No: 1020389229100013

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

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270412/217994
Sermayesi: 25.000.000
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109
Atakule-Balçısuyu/İSTANBUL
Tel:(0212) 310 62 00



 **ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul • Tel: (0212) 261 52 61
Tic. Sic. No: 274162 Sermayesi V.D.: 6620062001

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 ve 31.12.2017 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

İlgili Değerleme Firması Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Genel Müdür ve Sorumlusu 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. Değerleme Uzmanı Tulin Akdemir	07.01.2016-2015-OZ-00607/REV, 31.12.2016-2016-OZ-00670, 08.01.2018 2017-OZ-00646, 08.01.2018 2017-OZ-00649/REV numaralı DEĞERLEME RAPORLARI



DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizlik Meydanı, Y. Çatı Kat: 9-09-01/10-01/11-01/12-01/13-01/14-01/15-01/16-01/17-01/18-01/19-01/20-01/21-01/22-01/23-01/24-01/25-01/26-01/27-01/28-01/29-01/30-01/31-01/32-01/33-01/34-01/35-01/36-01/37-01/38-01/39-01/40-01/41-01/42-01/43-01/44-01/45-01/46-01/47-01/48-01/49-01/50-01/51-01/52-01/53-01/54-01/55-01/56-01/57-01/58-01/59-01/60-01/61-01/62-01/63-01/64-01/65-01/66-01/67-01/68-01/69-01/70-01/71-01/72-01/73-01/74-01/75-01/76-01/77-01/78-01/79-01/80-01/81-01/82-01/83-01/84-01/85-01/86-01/87-01/88-01/89-01/90-01/91-01/92-01/93-01/94-01/95-01/96-01/97-01/98-01/99-01/100-01/101-01/102-01/103-01/104-01/105-01/106-01/107-01/108-01/109-01/110-01/111-01/112-01/113-01/114-01/115-01/116-01/117-01/118-01/119-01/120-01/121-01/122-01/123-01/124-01/125-01/126-01/127-01/128-01/129-01/130-01/131-01/132-01/133-01/134-01/135-01/136-01/137-01/138-01/139-01/140-01/141-01/142-01/143-01/144-01/145-01/146-01/147-01/148-01/149-01/150-01/151-01/152-01/153-01/154-01/155-01/156-01/157-01/158-01/159-01/160-01/161-01/162-01/163-01/164-01/165-01/166-01/167-01/168-01/169-01/170-01/171-01/172-01/173-01/174-01/175-01/176-01/177-01/178-01/179-01/180-01/181-01/182-01/183-01/184-01/185-01/186-01/187-01/188-01/189-01/190-01/191-01/192-01/193-01/194-01/195-01/196-01/197-01/198-01/199-01/200-01/201-01/202-01/203-01/204-01/205-01/206-01/207-01/208-01/209-01/210-01/211-01/212-01/213-01/214-01/215-01/216-01/217-01/218-01/219-01/220-01/221-01/222-01/223-01/224-01/225-01/226-01/227-01/228-01/229-01/230-01/231-01/232-01/233-01/234-01/235-01/236-01/237-01/238-01/239-01/240-01/241-01/242-01/243-01/244-01/245-01/246-01/247-01/248-01/249-01/250-01/251-01/252-01/253-01/254-01/255-01/256-01/257-01/258-01/259-01/260-01/261-01/262-01/263-01/264-01/265-01/266-01/267-01/268-01/269-01/270-01/271-01/272-01/273-01/274-01/275-01/276-01/277-01/278-01/279-01/280-01/281-01/282-01/283-01/284-01/285-01/286-01/287-01/288-01/289-01/290-01/291-01/292-01/293-01/294-01/295-01/296-01/297-01/298-01/299-01/300-01/301-01/302-01/303-01/304-01/305-01/306-01/307-01/308-01/309-01/310-01/311-01/312-01/313-01/314-01/315-01/316-01/317-01/318-01/319-01/320-01/321-01/322-01/323-01/324-01/325-01/326-01/327-01/328-01/329-01/330-01/331-01/332-01/333-01/334-01/335-01/336-01/337-01/338-01/339-01/340-01/341-01/342-01/343-01/344-01/345-01/346-01/347-01/348-01/349-01/350-01/351-01/352-01/353-01/354-01/355-01/356-01/357-01/358-01/359-01/360-01/361-01/362-01/363-01/364-01/365-01/366-01/367-01/368-01/369-01/370-01/371-01/372-01/373-01/374-01/375-01/376-01/377-01/378-01/379-01/380-01/381-01/382-01/383-01/384-01/385-01/386-01/387-01/388-01/389-01/390-01/391-01/392-01/393-01/394-01/395-01/396-01/397-01/398-01/399-01/400-01/401-01/402-01/403-01/404-01/405-01/406-01/407-01/408-01/409-01/410-01/411-01/412-01/413-01/414-01/415-01/416-01/417-01/418-01/419-01/420-01/421-01/422-01/423-01/424-01/425-01/426-01/427-01/428-01/429-01/430-01/431-01/432-01/433-01/434-01/435-01/436-01/437-01/438-01/439-01/440-01/441-01/442-01/443-01/444-01/445-01/446-01/447-01/448-01/449-01/450-01/451-01/452-01/453-01/454-01/455-01/456-01/457-01/458-01/459-01/460-01/461-01/462-01/463-01/464-01/465-01/466-01/467-01/468-01/469-01/470-01/471-01/472-01/473-01/474-01/475-01/476-01/477-01/478-01/479-01/480-01/481-01/482-01/483-01/484-01/485-01/486-01/487-01/488-01/489-01/490-01/491-01/492-01/493-01/494-01/495-01/496-01/497-01/498-01/499-01/500-01/501-01/502-01/503-01/504-01/505-01/506-01/507-01/508-01/509-01/510-01/511-01/512-01/513-01/514-01/515-01/516-01/517-01/518-01/519-01/520-01/521-01/522-01/523-01/524-01/525-01/526-01/527-01/528-01/529-01/530-01/531-01/532-01/533-01/534-01/535-01/536-01/537-01/538-01/539-01/540-01/541-01/542-01/543-01/544-01/545-01/546-01/547-01/548-01/549-01/550-01/551-01/552-01/553-01/554-01/555-01/556-01/557-01/558-01/559-01/560-01/561-01/562-01/563-01/564-01/565-01/566-01/567-01/568-01/569-01/570-01/571-01/572-01/573-01/574-01/575-01/576-01/577-01/578-01/579-01/580-01/581-01/582-01/583-01/584-01/585-01/586-01/587-01/588-01/589-01/590-01/591-01/592-01/593-01/594-01/595-01/596-01/597-01/598-01/599-01/600-01/601-01/602-01/603-01/604-01/605-01/606-01/607-01/608-01/609-01/610-01/611-01/612-01/613-01/614-01/615-01/616-01/617-01/618-01/619-01/620-01/621-01/622-01/623-01/624-01/625-01/626-01/627-01/628-01/629-01/630-01/631-01/632-01/633-01/634-01/635-01/636-01/637-01/638-01/639-01/640-01/641-01/642-01/643-01/644-01/645-01/646-01/647-01/648-01/649-01/650-01/651-01/652-01/653-01/654-01/655-01/656-01/657-01/658-01/659-01/660-01/661-01/662-01/663-01/664-01/665-01/666-01/667-01/668-01/669-01/670-01/671-01/672-01/673-01/674-01/675-01/676-01/677-01/678-01/679-01/680-01/681-01/682-01/683-01/684-01/685-01/686-01/687-01/688-01/689-01/690-01/691-01/692-01/693-01/694-01/695-01/696-01/697-01/698-01/699-01/700-01/701-01/702-01/703-01/704-01/705-01/706-01/707-01/708-01/709-01/710-01/711-01/712-01/713-01/714-01/715-01/716-01/717-01/718-01/719-01/720-01/721-01/722-01/723-01/724-01/725-01/726-01/727-01/728-01/729-01/730-01/731-01/732-01/733-01/734-01/735-01/736-01/737-01/738-01/739-01/740-01/741-01/742-01/743-01/744-01/745-01/746-01/747-01/748-01/749-01/750-01/751-01/752-01/753-01/754-01/755-01/756-01/757-01/758-01/759-01/760-01/761-01/762-01/763-01/764-01/765-01/766-01/767-01/768-01/769-01/770-01/771-01/772-01/773-01/774-01/775-01/776-01/777-01/778-01/779-01/780-01/781-01/782-01/783-01/784-01/785-01/786-01/787-01/788-01/789-01/790-01/791-01/792-01/793-01/794-01/795-01/796-01/797-01/798-01/799-01/800-01/801-01/802-01/803-01/804-01/805-01/806-01/807-01/808-01/809-01/810-01/811-01/812-01/813-01/814-01/815-01/816-01/817-01/818-01/819-01/820-01/821-01/822-01/823-01/824-01/825-01/826-01/827-01/828-01/829-01/830-01/831-01/832-01/833-01/834-01/835-01/836-01/837-01/838-01/839-01/840-01/841-01/842-01/843-01/844-01/845-01/846-01/847-01/848-01/849-01/850-01/851-01/852-01/853-01/854-01/855-01/856-01/857-01/858-01/859-01/860-01/861-01/862-01/863-01/864-01/865-01/866-01/867-01/868-01/869-01/870-01/871-01/872-01/873-01/874-01/875-01/876-01/877-01/878-01/879-01/880-01/881-01/882-01/883-01/884-01/885-01/886-01/887-01/888-01/889-01/890-01/891-01/892-01/893-01/894-01/895-01/896-01/897-01/898-01/899-01/900-01/901-01/902-01/903-01/904-01/905-01/906-01/907-01/908-01/909-01/910-01/911-01/912-01/913-01/914-01/915-01/916-01/917-01/918-01/919-01/920-01/921-01/922-01/923-01/924-01/925-01/926-01/927-01/928-01/929-01/930-01/931-01/932-01/933-01/934-01/935-01/936-01/937-01/938-01/939-01/940-01/941-01/942-01/943-01/944-01/945-01/946-01/947-01/948-01/949-01/950-01/951-01/952-01/953-01/954-01/955-01/956-01/957-01/958-01/959-01/960-01/961-01/962-01/963-01/964-01/965-01/966-01/967-01/968-01/969-01/970-01/971-01/972-01/973-01/974-01/975-01/976-01/977-01/978-01/979-01/980-01/981-01/982-01/983-01/984-01/985-01/986-01/987-01/988-01/989-01/990-01/991-01/992-01/993-01/994-01/995-01/996-01/997-01/998-01/999-01/1000-01/1001-01/1002-01/1003-01/1004-01/1005-01/1006-01/1007-01/1008-01/1009-01/1010-01/1011-01/1012-01/1013-01/1014-01/1015-01/1016-01/1017-01/1018-01/1019-01/1020-01/1021-01/1022-01/1023-01/1024-01/1025-01/1026-01/1027-01/1028-01/1029-01/1030-01/1031-01/1032-01/1033-01/1034-01/1035-01/1036-01/1037-01/1038-01/1039-01/1040-01/1041-01/1042-01/1043-01/1044-01/1045-01/1046-01/1047-01/1048-01/1049-01/1050-01/1051-01/1052-01/1053-01/1054-01/1055-01/1056-01/1057-01/1058-01/1059-01/1060-01/1061-01/1062-01/1063-01/1064-01/1065-01/1066-01/1067-01/1068-01/1069-01/1070-01/1071-01/1072-01/1073-01/1074-01/1075-01/1076-01/1077-01/1078-01/1079-01/1080-01/1081-01/1082-01/1083-01/1084-01/1085-01/1086-01/1087-01/1088-01/1089-01/1090-01/1091-01/1092-01/1093-01/1094-01/1095-01/1096-01/1097-01/1098-01/1099-01/1100-01/1101-01/1102-01/1103-01/1104-01/1105-01/1106-01/1107-01/1108-01/1109-01/1110-01/1111-01/1112-01/1113-01/1114-01/1115-01/1116-01/1117-01/1118-01/1119-01/1120-01/1121-01/1122-01/1123-01/1124-01/1125-01/1126-01/1127-01/1128-01/1129-01/1130-01/1131-01/1132-01/1133-01/1134-01/1135-01/1136-01/1137-01/1138-01/1139-01/1140-01/1141-01/1142-01/1143-01/1144-01/1145-01/1146-01/1147-01/1148-01/1149-01/1150-01/1151-01/1152-01/1153-01/1154-01/1155-01/1156-01/1157-01/1158-01/1159-01/1160-01/1161-01/1162-01/1163-01/1164-01/1165-01/1166-01/1167-01/1168-01/1169-01/1170-01/1171-01/1172-01/1173-01/1174-01/1175-01/1176-01/1177-01/1178-01/1179-01/1180-01/1181-01/1182-01/1183-01/1184-01/1185-01/1186-01/1187-01/1188-01/1189-01/1190-01/1191-01/1192-01/1193-01/1194-01/1195-01/1196-01/1197-01/1198-01/1199-01/1200-01/1201-01/1202-01/1203-01/1204-01/1205-01/1206-01/1207-01/1208-01/1209-01/1210-01/1211-01/1212-01/1213-01/1214-01/1215-01/1216-01/1217-01/1218-01/1219-01/1220-01/1221-01/1222-01/1223-01/1224-01/1225-01/1226-01/1227-01/1228-01/1229-01/1230-01/1231-01/1232-01/1233-01/1234-01/1235-01/1236-01/1237-01/1238-01/1239-01/1240-01/1241-01/1242-01/1243-01/1244-01/1245-01/1246-01/1247-01/1248-01/1249-01/1250-01/1251-01/1252-01/1253-01/1254-01/1255-01/1256-01/1257-01/1258-01/1259-01/1260-01/1261-01/1262-01/1263-01/1264-01/1265-01/1266-01/1267-01/1268-01/1269-01/1270-01/1271-01/1272-01/1273-01/1274-01/1275-01/1276-01/1277-01/1278-01/1279-01/1280-01/1281-01/1282-01/1283-01/1284-01/1285-01/1286-01/1287-01/1288-01/1289-01/1290-01/1291-01/1292-01/1293-01/1294-01/1295-01/1296-01/1297-01/1298-01/1299-01/1300-01/1301-01/1302-01/1303-01/1304-01/1305-01/1306-01/1307-01/1308-01/1309-01/1310-01/1311-01/1312-01/1313-01/1314-01/1315-01/1316-01/1317-01/1318-01/1319-01/1320-01/1321-01/1322-01/1323-01/1324-01/1325-01/1326-01/1327-01/1328-01/1329-01/1330-01/1331-01/1332-01/1333-01/1334-01/1335-01/1336-01/1337-01/1338-01/1339-01/1340-01/1341-01/1342-01/1343-01/1344-01/1345-01/1346-01/1347-01/1348-01/1349-01/1350-01/1351-01/1352-01/1353-01/1354-01/1355-01/1356-01/1357-01/1358-01/1359-01/1360-01/1361-01/1362-01/1363-01/1364-01/1365-01/1366-01/1367-01/1368-01/1369-01/1370-01/1371-01/1372-01/1373-01/1374-01/1375-01/1376-01/1377-01/1378-01/1379-01/1380-01/1381-01/1382-01/1383-01/1384-01/1385-01/1386-01/1387-01/1388-01/1389-01/1390-01/1391-01/1392-01/1393-01/1394-01/1395-01/1396-01/1397-01/1398-01/1399-01/1400-01/1401-01/1402-01/1403-01/1404-01/1405-01/1406-01/1407-01/1408-01/1409-01/1410-01/1411-01/1412-01/1413-01/1414-01/1415-01/1416-01/1417-01/1418-01/1419-01/1420-01/1421-01/1422-01/1423-01/1424-01/1425-01/1426-01/1427-01/1428-01/1429-01/1430-01/1431-01/1432-01/1433-01/1434-01/1435-01/1436-01/1437-01/1438-01/1439-01/1440-01/1441-01/1442-01/1443-01/1444-01/1445-01/1446-01/1447-01/1448-01/1449-01/1450-01/1451-01/1452-01/1453-01/1454-01/1455-01/1456-01/1457-01/1458-01/1459-01/1460-01/1461-01/1462-01/1463-01/1464-01/1465-01/1466-01/1467-01/1468-01/1469-01/1470-01/1471-01/1472-01/1473-01/1474-01/1475-01/1476-01/1477-01/1478-01/1479-01/1480-01/1481-01/1482-01/1483-01/1484-01/1485-01/1486-01/1487-01/1488-01/1489-01/1490-01/1491-01/1492-01/1493-01/1494-01/1495-01/1496-01/1497-01/1498-01/1499-01/1500-01/1501-01/1502-01/1503-01/1504-01/1505-01/1506-01/1507-01/1508-01/1509-01/1510-01/1511-01/1512-01/1513-01/1514-01/1515-01/1516-01/1517-01/1518-01/1519-01/1520-01/1521-01/1522-01/1523-01/1524-01/1525-01/1526-01/1527-01/1528-01/1529-01/1530-01/1531-01/1532-01/1533-01/1534-01/1535-01/1536-01/1537-01/1538-01/1539-01/1540-01/1541-01/1542-01/1543-01/1544-01/1545-01/1546-01/1547-01/1548-01/1549-01/1550-01/1551-01/1552-01/1553-01/1554-01/1555-01/1556-01/1557-01/1558-01/1559-01/1560-01/1561-01/1562-01/1563-01/1564-01/1565-01/1566-01/1567-01/1568-01/1569-01/1570-01/1571-01/1572-01/1573-01/1574-01/1575-01/1576-01/1577-01/1578-01/1579-01/1580-01/1581-01/1582-01/1583-01/1

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 katılmak 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 İletişim Adresi: Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza No:1C D:25 Levent 34330 Beşiktaş/İSTANBUL İnternet Adresi: www.ozdericigyo.com.tr Telefon: 0212 281 52 61 Fax: 0212 270 23 53



DENGE

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Cevizli Mah. No: 12/1179/4
B Blok Kat: 6/107/1179/4 Beşiktaş/İSTANBUL
Kırtıl Y.D. 0212 270 23 53

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270412/179/4
Sermayesi: 25.000.000
Dikilitaş Mah. Erneler Cad. No: 209
Atakule-Büyükdere/İST.
Tel: (0212) 510 62 00



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cevizli Mah. No: 12/1179/4
B Blok Kat: 6/107/1179/4 Beşiktaş/İSTANBUL
Kırtıl Y.D. 0212 281 52 61
Fax: 0212 270 23 53

Ata Yatırım Menkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Allunika Sitede Kat: 18
Allunizade Değ. İstanbul
Tel: (216) 328 74 00 / F: (216) 328 74 00
Osküden Y.D. 100 038 5 00 / Sicil No: 560092/600274
İSTANBUL İVME- MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

B.3	<p>Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</p>	<p>Esas Sözleşmenin 5. maddesi uyarınca; Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü yönetmek üzere, kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş ve gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren halka açık bir anonim ortaklıktır. Mevcut durumda Borsada 33 adet GYO işlem görmektedir. 01.05.2018 tarihi itibarıyla bu şirketlerin toplam piyasa değerleri 25.437.068.803 TL'dir. Şirket'in piyasa değeri ise 1 milyar TL seviyesindedir. Ayrıca, Şirket aktif büyüklükleri baz alındığında Borsada işlem gören GYO'lar arasında yirminci sırada yer almaktadır. Şirket'in portföyünde %100 oranında tamamlamış olduğu Nuvo Dragos projesi yer almaktadır. Şirket proje çerçevesinde bir kısım bağımsız bölümlerin satışını gerçekleştirmiş olup, henüz satılmamış olan bir kısım bağımsız bölümü satış için stokta tutmaktayken bir kısım bağımsız bölümleri de yatırım amaçlı gayrimenkuller altında kiraya vermektedir. Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanan 29.12.2017 tarih 2017-OZ-00646 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre; Şirketin aktifinde yer alan 633 adet bağımsız bölümün piyasa değeri 527.921.025 TL+KDV olarak tespit edilmiştir. Aynı raporda değerlendirme konusu ana taşınmazın boş arsa değeri 232.919.000 TL olarak, 633 adet bağımsız bölümün arsa paylarına isabet eden toplam arsa değeri ise 140.397.660 TL olarak hesaplanmıştır.</p>
B.4	<p>İhracıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>Stok sayısının oldukça artması 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. 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 olmuştur. Bununla birlikte, artan konut kredisi faizleri de olumsuz yönde etkileyerek, tüketimlerin artması düşürülmüş görülmüştür.</p>



DENGE

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Gevreli Mah. Çığırçı Cad. No: 20 Ofis Kat: 9
B Blok Kat: 9 No: 305-306 Marmaris/ATAOL
Kartal V.D. 291 071 9948 İst. Tic. No: 560078



7

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270412-217994
Sermayesi: 26.000.000
Dikilitaş Mah. Erdemli Cad. No: 109
Atakule-Balçısuyu-İST.
Tic. Sic. No: 270412-217994

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tic. Sic. No: 270412-217994
Sermayesi: 26.000.000
Dikilitaş Mah. Erdemli Cad. No: 109
Atakule-Balçısuyu-İST.
Tic. Sic. No: 270412-217994

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınizade Sitesi Blok Daire: 18
Kartal V.D. 291 071 9948 İst. Tic. No: 560078
Tic. Sic. No: 270412-217994
Sermayesi: 26.000.000
Dikilitaş Mah. Erdemli Cad. No: 109
Atakule-Balçısuyu-İST.
Tic. Sic. No: 270412-217994

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. 31.12.2017 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, ayrıca Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında kiracı-kiralayan ilişkisi bulunmaktadır.</p>																											
B.6	<p>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</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<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>25.025.113,89</td> <td>25,02</td> </tr> <tr> <td>Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.</td> <td>23.276.154</td> <td>23,28</td> </tr> <tr> <td>Ali Uğur Özderici</td> <td>12.988.433,07</td> <td>12,99</td> </tr> <tr> <td>Ahmet Özderici</td> <td>12.988.379,91</td> <td>12,99</td> </tr> <tr> <td>Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</td> <td>8.753.449</td> <td>8,75</td> </tr> <tr> <td>Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.</td> <td>8.643.915</td> <td>8,64</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>8.324.555,13</td> <td>8,33</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>100.000.000</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket'in %25,02 oranında hissesi Özderici Holding A.Ş.'ye aittir.</p> <p>Özderici Holding A.Ş.'nin kontrol gücüne sahip ortakları ise Ali Uğur Özderici ile Ahmet Özderici olup, söz konusu ortaklar aynı zamanda Şirketin de doğrudan hissedarlarıdır.</p> <p>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 değildirler.</p>	Ortağın Adı Soyadı / Ticari Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Özderici Holding A.Ş.	25.025.113,89	25,02	Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	23.276.154	23,28	Ali Uğur Özderici	12.988.433,07	12,99	Ahmet Özderici	12.988.379,91	12,99	Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8.753.449	8,75	Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	8.643.915	8,64	Diğer	8.324.555,13	8,33	Toplam	100.000.000	100,00
Ortağın Adı Soyadı / Ticari Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)																											
Özderici Holding A.Ş.	25.025.113,89	25,02																											
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	23.276.154	23,28																											
Ali Uğur Özderici	12.988.433,07	12,99																											
Ahmet Özderici	12.988.379,91	12,99																											
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8.753.449	8,75																											
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	8.643.915	8,64																											
Diğer	8.324.555,13	8,33																											
Toplam	100.000.000	100,00																											

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tınazlı Sok. No: 20 O.5 Kat: 5 İstanbul
B Blok K.10 Kat: 10 No: 35. Mah. Maltepe / İSTANBUL
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tic. No: 260028



Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sic. No: 270412/21/994
Sermayesi: 20.000.000
Dikilitaş Mah. Emirhan Caddesi No: 109
Ataköle-Bağcılar-İST.
(12) 31 10

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yaka Koşullu Plaza C Blok Kat: 9
Levent Beşiktaş / İstanbul Tel: 0212 781 52 61
Tic. Sic. No: 270412/21/994 V.D.: 6620062301

8

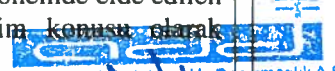
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınkaya Şişli Blok Daire: 18
Altınkaya / Şişli / İSTANBUL
Tel: (216) 328 24 36-01 Fax: (216) 328 74 0R
Üsküdar V.D. 102 036 07 11 Tic. Sic. No: 560692/608274
Mersis No: 021368229100013

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
UZBAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in net satışları 2015, 2016 ve 2017 yıllarında sırasıyla; 21.119.630 TL, 28.552.506 TL ve 23.602.709 TL olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Şirket'in net dönem karı 2015 yılında 113.462.010 TL, 2016 yılında 23.525.439 TL ve 2017 yılında ise 33.930.819 TL olmuştur. Şirketin 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 olarak düzenli bir artış gerçekleştirmiştir. Ayrıca, özkaynakların toplam varlıklara oranı 2015 yılında %64,30, 2016 yılında %62,31 ve 2017 yılında %60,53 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 Raporu'nun 2.6 ve 18 No'lu dipnotlarında mevcuttur. 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. 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle, Şirket'in finansal tablolarında, Stoklar hesabında 223.205.231 TL tutarında, inşaatı tamamlanan konutlar yer almaktadır. 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.



DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Cevizli Mah. Tunçyaka Cad. No: 20/3. Kat, Beşiktaş/İstanbul
Kırtıl V.D. No: 2017/3341/3. Kat, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270412/217994



IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Arslan Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Ordu Sok. Altınordu Mah. Etiler Daire.18
Altınordu Mah. Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270412/217994
Osaküler V.D. No: 2017/3341/3. Kat, Beşiktaş/İstanbul
Mersis No: 0829010228100013

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270412/217994
Sermayesi: 25.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Fıstıklıca Cad. No: 109
Atakule-Bağcılar/İST.
Tel: (0212) 410 62 00

B.11	İhraçının sermayesinin yükümlülüklerini karşılamaması	işletme mevcut	Şirketin 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	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 250.000.000 TL Kayıtlı Sermaye Tavanı içerisinde, 100.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %60 oranında artırılarak 160.000.000 TL'ye çıkartılacaktır. Bu kapsamda artırılan 60.000.000 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. Şirket'in vadesi gelen finansal borçlarının ve işletme sermayesi ihtiyacının fonlanmasında kullanılmak üzere Şirket'in hakim ortaklarından Özderici Holding A.Ş., Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici tarafından 24.11.2017-08.05.2018 tarihleri arasında Şirket'e toplam 31.678.734,93 TL fon sağlanmıştır. 31.431.548,16 TL'si nakit olarak sağlanan bu fonun 30.000.000 TL'lik kısmı artırım işlemine mahsuben kullanılacaktır. (Özderici Holding A.Ş.'ye ilişkin mahsup tutarı: 15.015.063,84 TL, Ahmet Özderici'ye ilişkin mahsup tutarı: 7.261.804,51 TL, Ali Uğur Özderici'ye ilişkin mahsup tutarı: 7.723.131,65 TL)
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 Her bir payın nominal değeri	Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 100.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 100.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip ödenmiştir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir; • 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.19 TTK md.507, Kar Payı Tebliği, II-19.1)

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizlik Mah. Tiryakiler Cad. No:10 Kat:10/10
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 291 077 9948 İst. Tic. Sic. No: 56002



Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sic. No: 270412217994
Sermayesi: 25.000.000
Dikilitaş Mah. Eminönü Cad. No:109
Atakule-Bağcıbaşı-İST.
Tel:(0212) 310 62 00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10
Etiler Mah. Tiryakiler Cad. No:10 Kat:10/10
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 291 077 9948 İst. Tic. Sic. No: 56002

VEBAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınzade Mah. Blok:19 Kat:18
Altınzade Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 328 24 06-37 Fax: (216) 320 74 09
Okudat V.S. No: 236 8291 Tic. Sic. No: 580923/50274
Ticaret Sic. No: 81184304 Kat:10 Kat:10/10

		<p>md.18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, II-18.1)</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 SPKn madde 27)• 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	Şirket'in payları BIST Kollektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarında işlem görmektedir. 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.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket, TTK hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili

	<p>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>
--	--

D—RİSKLER	
D.1	<p>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p> <p>Ulusal veya global ölçekli finansal veya jeopolitik krizler, ulusal ölçekli sosyal ve politik risklerin meydana gelmesi durumunda İhraççı ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilecektir.</p> <p>Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler mevcut veya gelecekte çıkartılacak yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.</p> <p>Şirket, sahip olduğu gayrimenkullere bağlı kira geliri riski altındadır. Bu risk, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilecektir.</p> <p>Konut Kredisini faiz oranlarının yükselmesi gayrimenkul talebini daraltabilecektir. Dolayısıyla, Şirket satışlarının istenilen seviyede olmamasına sebep olabilecektir.</p> <p>Avro ve ABD Doları'nın TL karşısında değer kazanması, inşaat girdi ücretlerini artırmaya devam edebilecek olup Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilecektir.</p> <p>Şirket aleyhinde açılmış veya ilerleyen tarihlere açılacak olan davalar Şirket'i olumsuz yönde etkileyebilecektir.</p> <p>İşsizlik, enflasyon, gibi önemli etkenlerin göstergelerinin olumsuz seyretmesi gayrimenkul piyasasının olumsuz etkilenmesi</p>

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Turgut Yılmaz Cad. No:20 Ortaalan İstanbul
Tic. Sic. No: 271412/21794
Kırtıl V.D. 291 07 9948 İst. Tic. Sic. No: 660728



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 271412/21794
Sermayesi: 20.000.000
Dikilitaş Mah. Emniyet Cad. No:105
Atakule-Büyükdere-İST
Tel:(0212) 310 62 00

12
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI
Cid. Yapı İşleri Etiler C. No: 9
Etiler / Beşiktaş / İstanbul - Tel: 0212 281 52 61
Tic. Sic. No: 271412/21794 - Değişiklik V.D.: 6620062601

ŞİŞLİ
Altunizade Uluç Cad. İSTANBUL
Tel: (216) 326 24 06-07 Fax: (216) 326 74 09
Osköyler V.D./102 036 8331 Tic. Sic. No: 660892/608274
Etiler Mah. No: 12039929300013
İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

	İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	20.000,00 TL
	Diğer Giderler (Tahmini)	25.000,00 TL
	TOPLAM	253.050,00 TL
	1 TL Nominal Değerli Payların toplamı	60.000.000,00 TL
	Pay başına maliyet	0,0042175 TL

E.2a **Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**

Şirket yönetim kurulu, 60.000.000 TL tutarında nakit sermaye artışı yapılmasına karar verilmiştir. Bu sayede Şirket'in operasyonlarına sağlık bir şekilde devam edebilmesi için finansman yapısının iyileştirilmesi ve özkaynak tutarının yükseltilmesine amaçlanmaktadır. Şirket'in 31.12.2017 yılı mali tablolarında görüleceği üzere kısa vadeli yükümlülükler kısmında toplam 101.296.447 TL yükümlülük ve 2018 yılı içerisinde de geri ödeme yükümlülüğü bulunan 84.429.697 TL kredisi bulunmaktadır. Yapılacak sermaye artırımını sonucunda elde edilecek kaynak aşağıdaki şekilde kullanılacaktır.

1. Şirketin vadesi gelen finansal borçlarının ve işletme sermayesi ihtiyacının fonlanmasında kullanılmak üzere Şirket'in hakim ortaklarından Özderici Holding A.Ş., Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici tarafından 24.11.2017-08.05.2018 tarihleri arasında Şirket'e 31.431.548,16 TL'si nakit olmak üzere toplam 31.678.734,93 TL fon sağlanmıştır. Hakim ortaklar tarafından sağlanan fonun 30.000.000 TL'lik kısmı sermaye artırım işlemine mahsuben kullanılacaktır. (Özderici Holding A.Ş.'ye ilişkin mahsup tutarı: 15.015.063,84 TL, Ahmet Özderici'ye ilişkin mahsup tutarı: 7.261.804,51 TL, Ali Uğur Özderici'ye ilişkin mahsup tutarı: 7.723.131,65 TL) Yapılacak sermaye artırım işlemine mahsuben kullanılacak fonun tamamı nakit işlemlerden oluşmuş olup, muacceldir. Dolayısıyla yapılacak sermaye artırımını sonucunda elde edilecek kaynağın bir kısmı halihazırda Şirket tarafından kullanılmış durumdadır.

2. Sermaye artırımından elde edilecek kalan 29.746.950 TL'lik tutar ise Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının kısmen geri ödenmesinde ve Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacaktır.

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tugay Yolu No: 20 Etiler/İstanbul
H Blok K.6 Ofis No: 33/34-35 Maltepe/İSTANBUL
Kırtıl V.D. 291 07 5948 İst. Tic. No: 5600281



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 271217994
Sermaye: 25.000.000 TL
Dikilitaş Mah. İsmik Yolu No: 109
Atakule-Beşiktaş/İST.
Tel: (0212) 310 62 00

Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Sarıyer Etiler Mah. 18
Altunizade Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 326 74 06-07 Fax: (216) 326 74 09
Okudur V.D. 192 076 8291 Tic. Sic. No: 560092/508274
MÜHÜR
BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 60.000.000 TL olup sermayeye oranı %60'dır. Şirketin pay sahipleri, sahip oldukları payların %60'ı 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 kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri yatırım kuruluşları tarafından MKK'nın ilgili hesabına yatırıldıkça hak kullanım işlemleri yapılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların borsada satışa sunulmasından sonra, süresi içerisinde satılmayan paylar iptal edilecektir. Halka arz sırasında satılmayan payların satın alınmasına ilişkin herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek 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	İhraççı ya da ortaklar tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmasına ilişkin verilmiş taahhüt bulunmamaktadır.

	İçerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi			
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Yeni Pay Alma Haklarının Kullanılması Durumunda	Sermaye Art. Öncesi (TL)	Sermaye Art. Sonrası (TL)
	Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Özkaynak	327.189.179	386.936.129
		Sermaye Artırım Pay Adedi	-	60.000.000
		Pay Başına Defter Değeri	3,2719	2,4184
		Fon Girişi	-	60.000.000
		Maliyet	-	253.050
		Net Fon Girişi	-	59.746.950
		Çıkarılmış Sermaye	100.000.000	160.000.000
		Yeni Pay Alma Haklarının Kullanılmaması Durumunda	Sermaye Art. Öncesi (TL)	Sermaye Art. Sonrası (TL)
		Fiyat	-	8,5969 ¹
		Özkaynak	327.189.179	842.749.139,19
		Sermaye Artırım Pay Adedi	-	60.000.000
		Pay Başına Defter Değeri	3,2719	5,2672
		Fon Girişi	-	515.813.010
		Maliyet	-	253.050
		Net Fon Girişi	-	515.559.960
		Çıkarılmış Sermaye	100.000.000	160.000.000
		Yeni pay alma haklarının tamamen kullanılması durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına 0,8535 TL'dir. (% 26,09 negatif)		
		Yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına 1,9953		

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Kuruy Yolu Cad. No:20 Ofisler İstanbul
E Blok K.6 Dış No:33 34-35 Mithatpa/STANBUL
Kurtul V.D. 991 077 9848 İst. Tlc. No: 560028

¹ 07.05.2018 tarihinde Borsa İstanbul'da oluşmuş olan 9,99 TL kapanış fiyatı kullanılarak halka arz fiyatı (bölünmüş fiyat) 8,5969 olarak hesaplanmıştır. Bölünmüş fiyat şu şekilde hesaplanmıştır: Kapanış fiyatı (9,99 TL) - Halka Arz Edilecek Payların nominal değerinin (60.000.000 TL), Özkaynaklara (327.189.179 TL) ve (1+ Halka Arz Edilecek Payların nominal değerinin (60.000.000), Özkaynaklara (127.189.179 TL) oranına (0,18338) bölünmüştür Formül: (Kapanış Fiyatı+0,18338) / (1+0,18338)

Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270472/217994
Ticaret Sicil No: 25/000000
Dikilitaş Mah. İnönü Cad. No:109
Atakule-Bağcılar-İST.
Tel:(0212) 310 62 00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Rumeli Cad. Yeni Kırca Plaza C Blok Kat:9
Levent / Beşiktaş / İstanbul / Tlc: 0212 281 52 61
Tic. Sicil No: 270472/217994 V.D.: 662066301

16



		TL'dir. (%60,98 pozitif) Yeni ortaklar için ise sulanma etkisi pay başına 3,3297 TL'dir. (%38,73 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 ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımını işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	Adres
31.12.2017	İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	H. Kürşat Şahin	Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Burhaniye Mah. Atilla Sk. No:12 Beylerbeyi 81210 Üsküdar - İstanbul
31.12.2016	İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	H. Kürşat Şahin	Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Burhaniye Mah. Atilla Sk. No:12 Beylerbeyi 81210 Üsküdar - İstanbul
31.12.2015	İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.	H. Kürşat Şahin	Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Burhaniye Mah. Atilla Sk. No:12 Beylerbeyi 81210 Üsküdar - İstanbul

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Müşavirlik A.Ş.
Cemal Mah. Tuzluca Sok. No:20 Ofisim İstanbul
Atakule V.D. No:31 1. Kat No:109/109
Atakule V.D. 281 077 9948 İst. No: 560028



ATIL
Arı Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Okul Sok. Altınizade Sitesi Kat:3 Kat:18
Altınizade Üsküdar/İSTANBUL
Tel:(216)326 24 00-07 Faks:(216)326 74 09
Üsküdar V.D. 102 036 8281 Tic. Sic. No: 600602/508274
Meris No:91620380229100919

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No:270412-21994
Sermayesi: 25.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Elazığlı Sok. No:109
Atakule-Bağcılar-İST.
Tel:(0212) 310 62 00

17.05.2017
Büyükdere Cad. Yeni Kest. Plaza C Blok Kat: 9
Levent Beşiktaş/İSTANBUL Tel:(0212) 281 52 61
Tic. Sic. No: 267413 - Beyoğlu V.D. 6620062301

İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

TOPLAM KAYNAKLAR	540.540.365	470.079.392	419.187.195
-------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Hasılat	23.602.709	28.552.506	21.119.630
Satışların Maliyeti (-)	-14.894.655	-17.044.649	-9.380.186
BRÜT KAR/ZARAR	8.708.054	11.507.857	11.739.443
Faaliyet Giderleri (-)	-5.517.084	-3.879.960	-1.781.771
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Giderler (Net)	-9.069	62.636	239.894
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	3.181.901	7.690.533	10.197.567
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	30.681.562	15.129.525	102.426.777
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	33.863.463	22.820.058	112.624.344
Finansman Gelirler / Giderler (Net)	67.356	705.379	837.666
DÖNEM KARI/ZARARI	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	Önceki Dönemler (TL)		
			Cari Dönem (TL)	31.12.2016	31.12.2015
			31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	766.325	763.634	23.615.406
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	498.305.990	429.731.055	366.180.622
C	İştirakler	Md.24/(b)			
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)			
	Diğer Varlıklar		41.468.050	39.584.703	29.391.167
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	540.540.365	470.079.392	419.187.195
E	Finansal Borçlar	Md.31	186.320.811	150.473.346	140.088.211
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.287.896	12.520	8.950
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31			
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	8.886.621	2.955.043	2.514.039
İ	Özkaynaklar	Md.31	327.189.179	292.911.297	269.542.597
	Diğer Kaynaklar		16.855.859	23.727.185	7.033.399
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	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)
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 / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	636.745	704.333	3.638.250
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	0	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0	0	0
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	0	0	0
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	0	0	0
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0	0	0
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	0	0	0

DENGE
Mali Müşavirlik ve Denetim A.Ş.
Cevizli Mah. İzzet Paşa Sok. No: 11 Kat: 5
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 291077 / Şirket Sic. No: 291077
Kartal V.D. 291 077 / Şirket Sic. No: 291077



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ordu Sok. Altınordu Mah. Blok Daire 18
Altınözde Üsküdar / İSTANBUL
Tel: (216) 328 24 05 / (216) 328 74 09
Üsküdar V.D. 102 038 829 / Şirket Sic. No: 560692/508274
Mersis No: 010203829100013

Ata Yatırım Menkul Kurum A.Ş.
Ticaret Sic. No: 270412-2799
Etiler Mah. Emniyet Mah. No: 109
Atakule-Balçova-İST.
Tel: (0212) 310 62 00

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönemler		Asgari/Azami Oran
				31.12.2016	31.12.2015	
			31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsalarda İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	% 0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 92,19	% 91,42	% 87,35	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 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	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	% 0,00	≤ %20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 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)	% 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	≤ %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, enflasyon, gibi önemli ekonomik göstergelerin olumsuz seyretmesi talebin daralmasına, dolayısıyla, Şirket’in ciro kaybına sebep olabilecektir.

b) Yasal Düzenlemelere İlişkin Risk:

Şirket’in tabi olduğu mevzuata bağlı düzenleyici kanunlar, yönetmelikler, veya bunlar gibi hususlarda zaman içerisinde gerçekleşebilecek değişikliklerin Şirket üzerinde yaratacağı etkilerinin doğru bir şekilde öngörülebilmesi kolay değildir. Mevcut veya gelecekte çıkartılacak yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket’in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilecektir.

c) Kira Gelirlerine İlişkin Risk:

Kira gelirlerinin, 2015, 2016 ve 2017 yıllarında bağımsız bölüm satışlarından elde edilen gelirlere oranla daha az bir tutar olmasına rağmen halen Şirket, kira geliri riski taşımaktadır. Bu risk, metrekare kira ücreti seviyesinin düşmesi ve/veya gayrimenkullerin kiraya verilememesi ve/veya kiraya verilen gayrimenkullerin kira bedellerinin tahsil edilememesi şeklinde gerçekleşerek Şirket’in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilecek risk oluşturmaktadır.

d) Faiz Riski:

Şirket’in çeşitli finansman kaynaklarıyla fon sağlamış olması sebebiyle faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenebilmektedir. Ayrıca, konut kredisi faiz oranlarının yükselmesi, gelecekte yatırım

DENGE
Bağımsız Denetim ve
Müşavirlik A.Ş.
Çevre Mh. Tuzla Köyü No: 270 Ortam İstanbul
Etiler K. B. Ors. No: 11, 34. 35. Kat: 35/109/İSTANBUL
Kuruluş V.D. 291 07/ 9949 İst. No: 640028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270412 - 21 799
Sermaye i: 25.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Etiler Cad. No:10
Atakule-Bahçelievler/İst.
Tel:(0212) 310 62 00



20
DENİZCI GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yeni Halkalı Caddesi C Blok Kat: 9
012 Tel: 52 01
www.dgoy.com.tr

FAİZ ORANINDAKİ
Artı Gayrimenkul Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.
Açık Daire.18
Alınış Yolu: Dikilitaş Mah. Etiler Cad. No:10
Tel: (210) 326 34 00-07 / (210) 326 74 09
Osküdar V.D. 102 028 Kat: 11 Etiler No: 660892/5082
Mersis No: 083300229100013

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

d) Kur Riski:

Gayrimenkul sektörü kur riskinden ilk etapta etkilenebilecek girdilere sahiptir, Yatırım yapılırken demir, çimento veya dövize dayalı ithal emtia girdiler fakat satış yaparken Türklirası üzerinden yapılan satıştan dolayı 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. Borsa şirketleri 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. Şirketin finansal performansının beklentilerinin altında kalması veya şirketin finansal performansı veya gelecekteki gelir beklentilerinden bağımsız olarak sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle şirketin hisse fiyatı düşebilir.

5.4. Diğer riskler:

Yoktur.

6. İHRAÇÇI 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

Artı Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akünizade Altı Katlı Blok Daire.18
Altunizade Üsküdar / İSTANBUL
Tel: (0212) 28 24 00 00 Faks: (0212) 28 74 00
Gsküler V.D. 102 036 828 000 S. No: 660602/808274
Merkezi No: 010 036 828 00013

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
Danışmanlık A.Ş.
Göztepe Mah. 11. Kat No: 20 Ofisim İstanbul
Etiler N. 6. Blok No: 131 Kat: 6/6 Beşiktaş/İSTANBUL
Korfez V11 291 077 9848 İst. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27 04 12 1173 4
Sermaye: 500 000 000
Dikilitaş Mah. 5. Kat No: 100
Atakule Etiler Mah. - İST.
Tel: (0212) 310 62 00



22
Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9
Tel: (0212) 281 52 61
Faks: (0212) 281 52 61
E-posta: bilgi@yapikredi.com.tr
Büyükdere Caddesi No: 144
Beşiktaş - İstanbul / T.C. / V.D. No: 6620062301

İSKEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

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.ozdericigyo.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
Maltepe Nuvo Dragos Projesi	2013-2017	*307.163.929	%100	Banka Kredisi, Öz kaynak ve Daire Satışları

*Şirketin arsa bedeli hariç toplam 31.12.2017 tarihi itibari ile oluşan maliyet bedelidir.

52.199.700 TL tutarındaki arsa bedeli ile beraber toplam maliyet 359.363.629 TL olmaktadır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi

Yoktur.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket'in ana faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü yönetmek yatırım yapmaktır.

Şirket bu kapsamda;

- Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın alma veya satma vaadi verebilir.

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
Danışmanlık A.Ş.
Nispetiye Cad. No:20 Ofisleri İstanbul
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270927
Vergi Sic. No: 360028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sic. No: 270927-271992
Kuruluş Tarihi: 09.09.2010
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:103
Atakule-Bağcıbaşı-İST.
Tel:(0212) 310 62 00



23
UZMANLIK
SERMAYE PİYASASI KURULU
YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Ticaret Sic. No: 270927-271992
Kuruluş Tarihi: 09.09.2010
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:103
Atakule-Bağcıbaşı-İST.
Tel:(0212) 310 62 00

İŞKİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Altunizade Blok Daire:18
Tic. Sic. No: 270927-271992
Vergi Sic. No: 360028
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:(0212) 310 62 00 Fax:(0212) 326 74 09
Osküdar V.D. No: 102098822E100013

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. 01.05.2018 tarihi itibarıyla bu şirketlerin toplam piyasa değerleri 25.437.068.803 TL'dir. Şirket'in piyasa değeri ise 1 milyar TL seviyesindedir. Ayrıca, Şirket aktif büyüklükleri baz alındığında yirminci sırada yer almaktadır².

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, Türkiye'de GSYİH'nın %8,56'u oranında oluşturmuştur. Bu oran 2016 yılında %8,15, 2015 yılında ise %8,56 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 %60'unu 20 yaş ve

² Matriks veri sağlayıcı ile KAP'ta açıklanan finansal tablolar kaynak alınmıştır.

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Çarşı Çarşı
Büyükdere Caddesi No 20 Ofisleri İstanbul
Hizmetler Binası Kat: 11 M.11/11/11
Kartal/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 2717994
Sermaye: 25.000.000
Dikilitaş Mah. Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Atakule Palmiye Çukuru-İSTANBUL
Tel: (0212) 340 62 00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yeni Kariyer Plaza C Blok Kat: 9
Levent/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271113 • Beylikdüzü V.D.: 662503231

TÜİK Verileri
Danışmanlık A.Ş.
Blok Daire.18
İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271113
Tic. Sic. No: 560692/508274
Tic. Sic. No: 01020368229100013
SİK YERLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
GİMSİZ DENETİM A.Ş.

Buna göre; 2015, 2016 ve 2017 yıllarındaki 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. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

7.6. 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.



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sic. No: 270124/7994
Mersis No: 08120000000000000000
Dikilitaş Mah. Emniyet Cad. No: 109
Atakule-Bağcıbaşı İST.
Tel: (0212) 310 62 00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yeni Keçi Çiftliği D Blok Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - Tel: 002 312 52 61
Tic. Sic. No: 270124/7994 Mersis No: 08120000000000000000

İŞİK XEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

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:1 C D:25 Levent 34330 Beşiktaş / İSTANBUL	2.557.867 TL	Ofis	Kiraya verilmemiştir	-	-

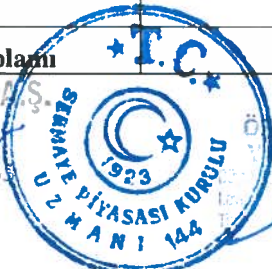
*: Şirket'in aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 160 metrekarelik kısmı Şirket'in Maddi Duran Varlıkları içerisinde ve Şirket faaliyetlerini bu ofis alanı içerisinde sürdürmektedir. Söz konusu taşınmaz gerçeğe uygun değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte, Şirket'in maliyet değeri ile ölçülen diğer maddi duran varlıklarının net değeri 78.085 TL'dir. Dolayısıyla Şirket'in toplam maddi duran varlıkları 31.12.2017 tarihi itibarıyla 2.635.952 TL'dir.

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

DENGE
Mali Menkul Değerleme
Kuruluşları A.Ş.
Cevizli Mah. İncirli
E Blok Kat: 6/6-7/7-8/8
No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270412/2917994
Sermaye: 25.000.000 TL
Dikilitaş Mah. 1. Kat No: 10
Atakule-Bağcılar/İSTANBUL
Tel: (0212) 510 62 00



28

Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akınizade Sitesi E Blok Daire.18
AKINIZADE SİTESİ AKÜDAR/İSTANBUL
Tel: (212) 2444979 (218)328 74 09
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL No: 560692/50
Mersis No: 01020388220100013

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller aşağıdaki gibidir,

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	31.12.2017	31.12.2016
Yapı Kredi Plaza Ofis ³	5.212.133	4.665.429
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	3.816.025	3.587.590
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	261.974.000	196.190.800
Toplam	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 313 adet konut yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamı finansal tablolarda gerçeğe uygun değer üzerinden gösterilmiş olup, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılmıştır.

Söz konusu mağaza ve konutların toplam piyasa değeri, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2017 tarih 2017-OZ-00646 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiştir. Buna göre 4 adet mağazanın piyasa değeri 3.816.025 TL olarak tespit edilmiştir. Konutların piyasa değeri ise, 261.974.000 TL olarak tespit edilmiştir. 2017 yılında maliyet değeri 36.312.377 TL tutarında olan konutlar; kiraya verilmesi sebebiyle stoklar hesabından Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına aktarılmıştır.

2017 yılında söz konusu konut ve mağazaların gerçeğe uygun değer farkı 30.134.858 TL olup, yatırım faaliyetlerden elde edilen gelirler hesabına kaydedilmiştir.

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

Yoktur.

9.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Yoktur.

9.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (160 m2)	28.12.2004	2.557.867	2017-OZ-00649	Maddi Duran Varlık olarak sınıflanmıştır. Yatırım amaçlı değildir.	268.296

DENGE
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Etiler Mah. Topkapı Cad. No:20 Ofis Kat:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Kuruluş Yılı: 2011 / Tic. Sic. No: 268828

³ 326,03 metrekarelik alan 31.12.2017 itibarıyla 5.212.133 TL olarak gösterilmiştir. Gerçeğe uygun değer farkının meydana gelen artışı 546.704 TL olup, yatırım faaliyetlerden gelirler hesabına kaydedilmiştir.

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270412-217994
Yatırım Fonu No: 25.000.001
Dikilitaş Mah. Emirhan 251/100
Atakule-Bağcıbaşı ST.
Tel:(0212) 310 62 00



29
ÖZGÜR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ
Etiler Mah. Topkapı Cad. No:20 Ofis Kat:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Kuruluş Yılı: 2011 / Tic. Sic. No: 268828

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınizmit Sitesi Blok Daire.18
Altunizmit Mah. Beşiktaş/İSTANBUL
Kuruluş Yılı: 2011 / Tic. Sic. No: 268828
Mersis No:01020308229100018

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

yatırım amaçlı gayrimenkuller altına transfer edilen bağımsız bölümler (36.312.377 TL) ve gerçeğe uygun değer farklarıdır (30.681.562 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.

2017 yılında kısa vadeli yükümlülüklerin %83'ünü uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları oluşturmaktadır. Bu oran 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 yükümlülükler oranı %96 olarak gerçekleşmiştir. Bu oran 2016 ve 2017 yıllarında sırasıyla %96 ve %91 olarak gerçekleşmiştir.

ÖZET GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Hasılat	23.602.709	28.552.506	21.119.630
Satışların Maliyeti (-)	-14.894.655	-17.044.649	-9.380.186
BRÜT KAR/ZARAR	8.708.054	11.507.857	11.739.443
ESAS FAALİYET KARIZARARI	3.181.901	7.690.533	10.197.567
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	30.681.562	15.129.525	102.426.777
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARIZARARI	33.863.463	22.820.058	112.624.344
DÖNEM KARIZARARI	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. Aynı dönem içerisinde Şirket sırasıyla 11.739.443 TL, 11.507.857 TL ve 8.708.054 TL Brüt Kar elde etmiştir. Buna göre Brüt Kar Marjı 2015 yılında %48, 2016 yılında %27 ve 2017 yılında %13 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 ve 2017 yılında ise 30.681.562 TL seviyesinde olmuştur.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle 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 ortalama faiz oranı %11,42 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hükümetin özellikle gayrimenkul

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Nispetiye Mah. Emirler Cad. No:20 Ofisim İstanbul
A.Ş. His. No: 27.000 / İstanbul
Tic. Sic. No: 27.000 / İstanbul
No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27.000 / İstanbul
Tic. Sic. No: 27.000 / İstanbul
Dikilitaş Mah. Emirler Cad. No: 109
Atakule-Bakırköy / İstanbul
Tel: (0212) 310 62 00



32
Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Nispetiye Mah. Emirler Cad. No: 20 Ofisim İstanbul
A.Ş. His. No: 27.000 / İstanbul
Tic. Sic. No: 27.000 / İstanbul
No: 560028

Okul Sok. Altın İşletme Ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altın İşletme Ve Danışmanlık A.Ş. Blok Daire: 18
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tel: (216) 326 10 00 / Fax: (216) 326 74 00
Osküdar V.D. / 102 O.S. / 34111 / Etiler Blok No: 800692/600
Meris No: 0120300229100013

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

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.

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

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

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

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

Hasılat

01.01.2017- 01.01.2016- 01.01.2015-
31.12.2017 31.12.2016 31.12.2015

Gayrimenkul Satış Gelirleri- Nuvo Dragos projesi	17.986.930	23.485.000	18.165.660
Gayrimenkul Kira Gelirleri	5.615.779	5.067.506	2.953.970
	23.602.709	28.552.506	21.119.630

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

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Etiler Köyü No:20 Ofis Kat:10/10
Etiler, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274777 / Mersis No: 34010000000000000000
Kutluk V.D. 201 077 98483 / İc. No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27217994
Sermaye: 500.000 TL
Dikilitaş Mah. Etiler Köyü No:109
Atakule-Beşiktaş-İstanbul
Tel:(0212) 310 62 00



Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınizmit Mah. Blok Daire:18
Altınizmit Mah. Üsküdar / İSTANBUL
Tel: (216) 328 74 07 / Fax: (216) 328 74 09
Osikudar V.D. 102 138 1291 / Tic. Sic. No: 360992/508274
Mersis No: 01620308220100013

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Özkaynaklar	327.189.179	292.911.298
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	100.000.000 TL	100.000.000 TL
Paylara ilişkin primler/iskontolar	89.044	89.044
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	2.312.095	2.312.095
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	569.437	569.437
Geçmiş yıllar karları/zararları	190.287.784	166.762.346
Net dönem karı/zararı	33.930.819	23.525.439
TOPLAM KAYNAKLAR	540.540.366 TL	470.079.392 TL
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)	Tutar (TL)
A. Nakit	766.325 TL	763.634
B. Nakit Benzerleri		
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar		
D. Likidite (A+B+C)	766.325 TL	763.634 TL
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar		
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri		
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	84.429.697 TL	55.144.096 TL
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	26.409 TL	12.520 TL
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	84.456.106 TL	55.156.616 TL
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	83.689.781 TL	54.392.982 TL
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	101.891.114 TL	95.329.250
L. Tahviller		
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler		
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	101.891.114 TL	95.329.250 TL
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	185.580.895 TL	149.722.232 TL

Kredilerin Teminatı:

31.12.2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in Nuvo Dragos projesinde yer alan bazı gayrimenkulleri üzerinde, bankalar lehine toplam 181.469.928 TL tutarında ipotek mevcuttur.

Ayrıca, Şirket'in kullandığı kredilere, Şirket ortağı Özderici Holding A.Ş.'nin 173.431.208 TL tutarında kefaleti mevcuttur.

İş davaları kapsamında İstanbul İcra Müdürlüğüne verilmiş olan Teminat Mektuplarının toplam tutarı 31.12.2017 itibarıyla 5.109.000 TL'dir.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

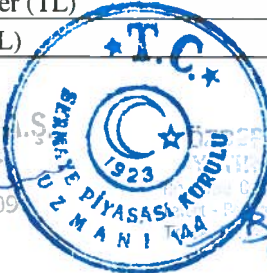
11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in 31.12.2017 tarihi itibari ile dönen varlıklar toplamı 266.600.693 TL, Kısa vadeli yükümlülükleri toplamı ise 101.296.448 TL'dir. Şirket'in net işletme sermayesi 165.304.245 TL'dir.

Dönem	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Dönen Varlıklar (TL)	266.600.693	263.181.372	225.938.870
Kısa Vadeli Yükümlülükler (TL)	101.296.448	77.816.316	65.019.237
Net İşletme Sermayesi (TL)	165.304.245	185.365.057	160.919.633

DENGE
Mali Müşavirlik A.Ş.
Genel Müdürlük
Etiler Mah. Emniyet Mah. No: 33/11 Kat: 11/11
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tlc. No: 566028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 2717994
Etiler Mah. Emniyet Mah. No: 33/11 Kat: 11/11
Atakule-Bahariye Caddesi No: 109
Tel: (0212) 310 62 00



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Etiler Mah. Emniyet Mah. No: 33/11 Kat: 11/11
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tlc. No: 566028

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Ahmet Özderici	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K.9 Levent-İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Genel Müdür	1 yıl	12.988.379	12,99
Meral Özderici	Yönetim Kurulu Üyesi	Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok K.9 Levent-İsta	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	-	-
Gamze Aksüt	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Çamlık Cad. Çamlık 4 Mevsim Sitesi B:6 Çavuşbaşı-Beykoz-İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl	-	-
Selim Taylan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bentler Sok. Bentler Sitesi A3 Blok D:8 Göktürk Eyüp İSTANBUL	Yoktur	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 kardeşlerdir. Meral Özderici ise Ahmet Özderici ve Ali Uğur Özderici'nin annesidir.

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Göztepe Mah. Etiler Blok No:20 Oflaşım İstanbul
Etiler Kat:11 Kat:11 Kat:11 Kat:11 Kat:11 Kat:11
Kat:11 Kat:11 Kat:11 Kat:11 Kat:11 Kat:11
No: 560028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270417 / 17994
Sermayesi: 500.000 TL
Dikilitaş Mah. Emirhan Cd. No:10
Atakule-Bağcılar-İS
Tel:(0212) 310 62 00



ÖZDERİCİ 387 AYRILIK
YATIRIM MENKUL KURULU
DANIŞMANLIK A.Ş.
Caddesi No: 9 C Blok Kat: 9
Etiler Kat:11 Kat:11 Kat:11 Kat:11 Kat:11
No: 560028
Tel:(0212) 310 62 00

Arı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Akmerkezi Blok Daire: 18
Tel:(216) 321 20 07 Kat:11 Kat:11 Kat:11 Kat:11 Kat:11
Osküdar V.D. 107 Kat:11 Kat:11 Kat:11 Kat:11 Kat:11
Mersis No: 0162030000000013

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

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

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 Ortak 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 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"



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Ticaret Sicil No: 2717994
Sermayesi: 25.000.000
Dikilitaş Mah. Etiler Kat: 109
Atakule-Beşiktaş-İSİ.
Tel:(0212) 510 62 00

39

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kuruluna Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kayıt No: 2014/144
Tic. Sicil No: 2717994
Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.
1923
Sermaye Piyasası Kurulu
U 2 M A N i 144

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)
Özderici Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Üyesi Başkan Yardımcısı	Evet	Evet	49,99	12.127.500 TL	Evet



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sic. No: 270994
Mersis No: 08100000000000000000
Dikilitaş Mah. Ent. Ofis No: 109
Atakule-Beşiktaş/İST.
Tel: (0212) 310 62 00



Ata Yatırım Menkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınizmit Sitesi E-Blok Daire.18
Altınizmit Mah. Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (216) 328 24 66 Fax: (216) 328 74 09
Üsküdar V.D. 10/10000000000000000000
Mersis No: 08100000000000000000

İŞİK YERİNİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

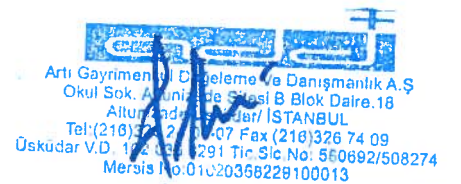
Özderici İnşaat San.Tic. Ltd.Şti	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Evet	Evet	50	50.000 TL	Evet
----------------------------------	----------------	----------------------------------	------	------	----	-----------	------

Ali Uğur 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)
Özderici Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	Evet	49,99	12.127.500 TL	Evet
Özderici İnşaat San.Tic. Ltd.Şti	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	Evet	50	50.000 TL	Evet

Gamze AKSÜT

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)
Boyden Özlem Ergün Yönetim Danışmanlığı Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulu Bşk.Yard.	Hayır	Evet	%7,5	50.000	Evet



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270472-217994
Serm. Sic. No: 270472-000
Dikilitaş Mah. Etiler Kat:10/109
Atakule-Pal. Kat:10/109
Tel:(0212) 310 62 00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Mah. Yeni Hırpın Cad. C Blok Kat: 9
Lokant: 9/9 Kat: 9/9 Kat: 9/9 Kat: 9/9
Tic. Sic. No: 270472-000 Mersis No: 01020358228100013

IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

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

SELİM 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 kaçaklığı 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.

DENGE
Güvenlik Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Çevreli Mah. Toprak Yolu No: 20 Ofisim İstanbul
Etiler Kat: 11. Kat No: 34101 Kat: 11. Kat No: 560028
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tel: 560028

Ata Yatırım Menkul Kurumlar A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27217994
Etiler Kat: 11. Kat No: 34101 Kat: 11. Kat No: 560028
Dikilitaş Mah. Etiler Kat: 11. Kat No: 109
Atakule Sarınumcu-İST.
Tel: (0212) 310 62 00

ÖZDENETİM 42

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 107 Kat: 6 Beşiktaş
Levent - İstanbul / Türkiye Tel: (0212) 211 10 61
Tic. Sic. No: 27217994 Şişli - İstanbul / Türkiye Tel: (0212) 211 10 61



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

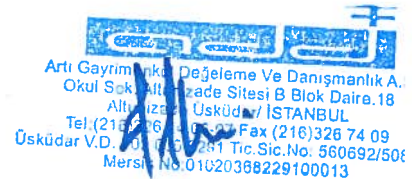
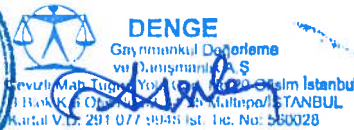
16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

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

	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)	504.537	312.000	296.250

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle 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.



Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270412-217994
Sermaye: 200.000 TL
Dikilitaş Mah. Etiler Cad. No: 109
Ataköy - Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: (0212) 310 62 00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
43
Büyükdere Cad. Kat: 9/9 Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - T.C. 012 061 57 61
Tic. Sic. No: 270412-217994 Mersis: 0850000001

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

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
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

Ata Yatırım Menkul Kurumları
Tic. Sic. No: 270422-217994
Sermayesi: 100.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Emir Yolu No: 109
Atakule-Balıncı-İST.
Tel: (0212) 310 62 00



Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık /
Okul Sok. Altınizmit Sitesi B Blok Daire.16
Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (216) 326 43 07 Fax: (216) 326 74 09
Üsküdar V.D. 10/03/1991 Tic.Sic.No: 560692/5
Mersis No: 01020368229100013

İŞİT YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

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	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	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 sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

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:

Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı			
	Son Genel Kurul 04/05/2018		Son Durum İtibari ile 07.05.2018	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Özderici Holding A.Ş.	25.025.113,89	25,02	25.025.113,89	25,02
Ali Uğur Özderici	12.988.433,07	12,99	12.988.433,07	12,99
Ahmet Özderici	12.988.379,91	12,99	12.988.379,91	12,99

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. 46
Tic. Sic. No: 270414-179
Sermayesi: 200.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Atakule Çalınmca-
Tel:(0212) 310 62



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Sığirci B Blok Dalre.18
Altunizade/İSTANBUL
Tel:(216) 336 21 77 Fax:(216) 320 74 09
Üsküdar V.D. 142 033 2911 Sic. No: 880692/50821
Mersis No 01020308229100013

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

DENGE
Güvenlikli Değerleme
ve Yatırım Kurumları A.Ş.
Tic. Sic. No: 270414-179
Sermayesi: 200.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Atakule Çalınmca-
Tel:(0212) 310 62

yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı		Kontrolün Kaynağı	Tedbirler
	Tutarı (TL)	Oran (%)		
Ali Uğur Özderici	25.500.000	25,50	Oy haklarının doğrudan % 12,99'sine sahip olunması ve oy haklarının dolaylı olarak %12,51'ine sahip olunması (Özdeiric Holding A.Ş.'deki ortaklığı kaynağıyla)	Yoktur
Ahmet Özderici	25.500.000	25,50	Oy haklarının doğrudan % 12,99'sine sahip olunması ve oy haklarının dolaylı olarak %12,51'ine sahip olunması (Özdeiric Holding A.Ş.'deki ortaklığı kaynağıyla)	Yoktur

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

Yoktur.

19.6. Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Sermayede ki 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 ve 31.12.2017 tarihleri itibari ile hazırlanan bağımsız denetim raporlarının 6 nolu "İlişkili taraf açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

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

(TL)

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

Ata Yatırım Danışmanlık A.Ş.
Tic. Sic. No: 27341-2-27994
Sermayesi: 500.000 TL
Dikilitaş Mah. Emirhan Kat. No: 109
Ataköle-Bağcıbaşı-İST.
Tel: (0212) 310 62 00



48

Belevé

Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınşehir Plaza B Blok Daire 18
Altınşehir Mah. Kat: 17 / İSTANBUL
Tel: (216) 326 14 33 / Faks: (216) 326 74 09
Eskişehir V.D. 102 01 / Tic. Sic. No: 880692/508274
Mersis No: 011201389220100013

İŞİK YÜMÜRLÜ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
Danışmanlık A.Ş.
Tic. Sic. No: 27341-2-27994
Sermayesi: 500.000 TL
Dikilitaş Mah. Emirhan Kat. No: 109
Ataköle-Bağcıbaşı-İST.
Tel: (0212) 310 62 00

(**) 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.

(***) 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 itibariyle, Özderici Holding A.Ş.'nin 173.431.208 TL tutarında kefaleti mevcuttur.

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2015	Yapılan İşlemin Net Satış Hasılatına Oranı (%)	31.12.2016	Yapılan İşlemin Net Satış Hasılatına Oranı (%)	31.12.2017	Yapılan İşlemin Net Satış Hasılatına Oranı (%)
Özderici İnşaat San.Tic.Ltd.Şti.	15.524.413 TL	%73,51	14.793.696 TL	%51,81	7.758.283 TL	%32,87
Özderici Holding A.Ş.	50.474 TL	%0,24	61.029 TL	%0,21	71.901 TL	%0,30
TOPLAM	15.574.887 TL	%73,75	14.854.725 TL	%52,03	7.830.184 TL	%33,17

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 100.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir.

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 100.000.000 TL nominal değerdedir. Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri yoktur.

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

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
Fiili Dolaşımda Bulunan Paylar	28.827.928,07	28.555.104,19	36.132.619,68
Toplam Sermaye	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)	28,83	28,55	36,13

Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Sok. Altunizade Blok Daire.18
Altunizade Üsküdar / İSTANBUL
Tel:(216)326 00 07 Fax (216)326 74 09
Uskudar Y.D. 137/2991 Tic.Sic.No: 560692/508/
Mesli.No:01020368228100013

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sicil No: 270412/217994
Sermayesi: 100.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul No:109
Ataköy/Balmumcu-İS/İstanbul
Tel:(0212) 310 62 00

50
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rahmetiye Cad. No:100 Kat:9 Beşiktaş/İstanbul
Tel:(212) 326 00 07 Fax: (212) 326 74 09
Tic. Sicil No: 270412/217994 Mesli No: 01020368228100013

İŞİK YATIRIMLI MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

DENGE
Finansal ve Menkul Değerleme
Danışmanlık A.Ş.
Genel Mah. Tuzluca Cad. No: 20 Ofisim İstanbul
B Blok K.6 Ofis No: 311 Kat: 6/6 Beşiktaş/İSTANBUL
Kurum V.D. 291 07 / 9948 İş Sicil No: 560028



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:

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:

Yoktur.

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 100.000.000 TL'den 160.000.000 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.ozdericigyo.com.tr'den ve www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir.

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

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tuğsuz Sok. No:10. Ofisim İstanbul
E Blok Kat:35 Kat:35 Üsküdar/İSTANBUL
Kartlı V.D. :291 077 9948 İst. Tic. Sic. No: 500028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270472/217994
Sermayesi: 2.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Etiler Çiftliği No:109
Atakule-Beşiktaş-İST.
Tel:(0212) 310 62 00



Büyükdere Cad. Yeni Yüzyıl Çiftliği Kat: 9
Levent-Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / 34398
Tic. Sic. No: 270472/217994 / Mersis No: 6620052301

Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Site: 18 Blok Daire: 18
Altunizade Çarşı / İSTANBUL
Tel:(216)326 74 00 / Fax (216)326 74 09
Üsküdar V.D. 102 36 74 01 Tic. Sic.No: 560692/508274
Mersis No: 11G20368229100013
**İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**

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 faaliyette bulunmaktadır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 14.maddesine göre özetle;

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yoktur.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesinin 23. maddesine göre özetle;

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, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket'in Esas Sözleşmesinde payların devrine ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Sermayesi: 200.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Emirhanı Cad. No:109
Atakule Salmuncu-İST.
Tel:(0212) 310 62 00

52
ÖZDENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağdatlar Cad. Yeni Kısım Kat: C 10 Kat: 9
Levent - Beşiktaş / İstanbul - T. No: 21 52 61
Tic Sic. No: 271143 / Tic Sic. No: 271143 / Tic Sic. No: 271143

ŞİŞLİ VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Okul Sok. Akmerkez B Blok Daire.18
KAT: 18 / İSTANBUL
Tel: (216) 326 21 07 Fax: (216) 326 74 09
Üsküdar V. No: 107 / 3391 Tic Sic. No: 560692/508274
Mersis No: 01020308229100013

ŞİŞLİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



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

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 Ticaret Adresi	Sorumlu Ortak Baş Denetçinin Adı 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
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

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:

53

ÖZDERİCİ GAYRİ MENKUL KIYMETLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ataköy-Emirhanlı Mah. No:109
Tel:(0212) 310 62 00

İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mah. Tulun Yolu Kat: No:10 Ortam İstanbul
B Blok K:6 Ofis: No:43 Kat: No:1000/1000/ISTANBUL
Kartal V.D. 291 077 9848 İst. No: No: 5600/28



Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Sermayesi: 2.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Emirhanlı Cad. No:109
Ataköy-Emirhanlı Mah.
Tel:(0212) 310 62 00

Yatırım Menkul Kıymetler Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Kat:12/12 Sitsal B Blok Daire:18
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:(216) 322 24 80 / Fax (216) 328 74 09
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Meris No:01C20308229100013

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 itibariyle kar dağıtım 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 dağıtılabilir 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 dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kar payı, tabi olunan mevzuat hükümlerine göre belirlenecektir.

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 dağıtım 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 ihraççının 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:

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler

İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler

ŞENGE
Bağımsız Denetim ve
Mali Müşavirlik A.Ş.
Cevizli Mah. Topyu Yolu Çarşı No:10 Ofisim İstanbul
B Blok K:6 Ofis No: 33, 34, 35 Maltepe/İSTANBUL
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. Tel: 550028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270412-2-7994
Sermayesi: 2.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Emniyet Sarayı No:109
Ataköle-İstanbul/İST.
Tel:(0212) 310 62 00

54
ÖZGÜR GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Piyade Sok. Kat: 9 D Blok Kat: 9
İstanbul V.D. No: 291 077 9948
Tic. Sic. No: 270412-2-7994

Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Sosyal B Blok Daire:18
Altunizade / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: (216) 328 21 05-07 Fax: (216) 328 74 09
Osküdar V.D. No: 291 077 9948 Tic. Sic. No: 560682/508274
Mersis No: 01920308229100913

İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelen 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 2015/120 6	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, 20 adet kiracıya İstanbul İcra Müdürlüğünde açılan icra davaları bulunmaktadır.	117.333 TL	Devam etmektedir.

İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelen Aşama
İşçiler tarafından açılan davalar	Özderici İnşaat Ltd/Özderici GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 15.İş Mahkemesi 2014/208E	Taşeronuna bağlı olarak çalışan işçilerden birisi iş kazası sonucu vefat etmiştir. Söz konusu işçinin mirasçıları tarafından dava açılmıştır.	249.790 TL	Devam etmektedir.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAC VE HALKA ARZ EDİLEBCEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270412/2794
Dikkatli Mali Emisyon Kurulu
Atakule-Bahçeşehir
Tel: (0212) 310 62 00



55

Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altınbaşçe Mesesi B Blok Daire.18
Altınbaşçe Mesesi / İSTANBUL
Tel: (212) 326 13-07 Fax: (212) 326 74 09
E-Posta: info@artim.com.tr
Mersis No: 01020368220100013

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



olması halinde, dağıtım tarihi itibariyle paylarım tümü kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı : Ortaklar ve kara katılan diğer kişiler tarafından tahsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazine'ye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü : Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Hisseleri MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında Kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibariyle başlanması gerekmektedir.

Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmesi'ni dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve Kar Dağıtım Politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği, II-18.1)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre alma hakkına haizdir. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Rüçhan hakkı kullandırdıktan sonra kalan paylar, ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

c) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK Madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği, VII-128.1)

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 414,415,419,425,1507, SPKn madde 29,30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, II-30.1)

DENGE
Gözetim Kuruluşları
Denetimlik A.Ş.
Cemalpaşa Bulvarı No:226 Ofsisim İstanbul
Etiler Nispetiye Kat:34 35 Maltepe İSTANBUL
Kırsal V.D. 231 517 9988 İst. Tel: 566028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270422/21799
Sermayesi: 1.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Etiler Kat: 4 D: 10
Atakule-Beşiktaş-İST.
Tel:(0212) 310 62 00



57

meda
Denetimlik A.Ş. ve Danışmanlık A.Ş.
Sarıyer Mah. Akmerkez Sitesi B Blok Daire.18
Etiler Kat: 34 35 Maltepe İSTANBUL
Tel: (212) 326 0507 Fax: (212) 326 74 09
Üsküdar V. D. 11/1 Ofis 8291 Tic. Sic. No: 560692/50821
Mersis No: 01020368229100013

ISIK YEMANLI MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

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 senedini 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 toplantıdır. 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 itibarıyla 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 Danışmanlık A.Ş.

durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibarı değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibarî 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 olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla 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 geliş tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

ı) 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;

- (a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini toplantıda geçirten,



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270412/270954
Sermayesi: 200.000.000 TL
Dikilitaş Mah. Emirhan Yolu No: 19
Ataköle-Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 310 62 00

ÖZNERGİ 59
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Yedigöller Sitesi Kat: 9
Levent/Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 349 10 10



İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

- (b) 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,
- (c) Yönetim Kurulu,
- (d) 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.

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

Sermayenin en az onda birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerekirci 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.

j) 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 alması 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.

k) 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 şerhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri açısından ayrılma hakkı doğacaktır.

l) 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, paylarını hâkim ortağa ortaklık tarafından satın alınmasını talep edebilirler. Azınlığın satma hakkı süresi sonunda hâkim ortağın



Alta Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 271994
Dikkat: Muh. Em. No: 31/07/2019
Ataköy P. No: 28-13
Tel: (0212) 310 62 00

60
ÖZDERİC GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
2007/2008 Co. Yılı 1. Dönem 1. Sıra 9
Londra - İngiltere 2008/01
Tel: 0212 310 62 00



İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami iki gün içerisinde teslim edilecektir.

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 İlişkin 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:

Ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır.

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 lot 1,00 TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

% 60

f) Pay bedellerinin ödenme 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.

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 olacaktır.



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticari Sicil No: 272794
Dikilitaş Mah. Etiler Kat: 109
Ataköy/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:(0212) 310 62 00

64
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM DANIŞMANLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yeşilçimen Plaza Kat: 9
Levent/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (0212) 2141 32 61

Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. İTÜ Sitede Site: 8 Blok Daire: 18
Altı izde Mah. Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (216) 336 71 00 / Fax: (216) 328 74 00
Uskudar V.D. No: 10 / Etiler Kat: 91 Tic. Sic. No: 560692/509274
Mers: TR0810020998229100019

İŞİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



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 kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) 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 kurallarla 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 kullandırılmasından 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.ozdericigy.com.tr), KAP 'ta (www.kap.org.tr) ve Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. www.atayatirim.com.tr internet sitelerinde ilan edilecektir.

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 ulaşılabilecek konumdaki kişilerin listesi:

DENGE
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Ceviz Sok. Altunizade Üsküdar, No:20 Ofisler İstanbul
Etiler, Beşiktaş, İstanbul, Türkiye
KURUMSAL V.D. 101 328 74 09
Tic Sic. No: 360692

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic Sic. No: 270412 / 7994
Dilipita, Mevlana, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic Sic. No: 270412 / 7994



Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Üsküdar SİTESİ B Blok Daire.18
Tic Sic. No: 270412 / 7994
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic Sic. No: 270412 / 7994
Tic Sic. No: 270412 / 7994
Tic Sic. No: 270412 / 7994

İSİK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konso rsiyumda ki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			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	-	-	60.000.000	%100

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 03/04/2018 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, başkaca özellik arz eden herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Sözleşmeye göre Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. sermaye artırımı 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 GÖRMEYE 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 artırımı 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 artırımı 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 Yabancı Yatırım Ürünler Pazarında İşlem Görmektedir.

DENGE
Sermayemankul Değerleme
Menkul Kıymetler Aracılığı A.Ş.
Cm. Ş. M. P. T. No: 27041/2011-1994
1345 Sok. Kat: 3/3, Beşiktaş, İstanbul
Kırtlar V.D. 291 077 8838 f. No: 5488028

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Tic. Sic. No: 27041/2011-1994
Sermaye: 100.000.000 TL
Dikilitaş Mah.
Ataköy Mahallesi No: 13
Tel: (0212) 310 62 00



68
ÖZNERGİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumunun Yatırım Menkul Değerleri A.Ş. olarak faaliyet gösterdiği ve Yatırım Menkul Değerleri A.Ş. olarak faaliyet gösterdiği belirtilmektedir.
Tic. Sic. No: 27041/2011-1994
Sermaye: 100.000.000 TL
Dikilitaş Mah.
Ataköy Mahallesi No: 13
Tel: (0212) 310 62 00

Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. 3. Kat Kat: 3, Site: 3 Blok Daire: 18
Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 27041/2011-1994
Tel: (212) 310 62 00 (212) 326 74 09
Üsküdar V.D. 101 077 8838 f. No: 560692/508274
Mers: 0810001020368229100013

İŞİK YAMINLI MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

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.

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:

Yoktur.

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 60.000.000 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)	120.000
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti %0,03+BSMV	18.900
Rekabet Koruma Fonu %0,04	24.000
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)	42.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005,Üst Limit 31.250+BSMV)	3.150
İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	20.000
Diğer Giderler (Tahmini)	25.000
TOPLAM	253.050,00 TL

İhraç Edilecek Pay Toplamı	60.000.000,00 TL
Pay başına maliyet	0,0042 TL

Tahmini toplam maliyet 253.050 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 60.000.000 TL dir. Bu durumda halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,0042175 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
Satıştan elde edilecek tahmini brüt gelir	60.000.000,00 TL
Tahmini toplam maliyet	253.050,00 TL
Halka arzdan elde edilecek tahmini net nakit girişi*	59.746.950,00 TL

*: Madde 28.2'de yer alan açıklama saklı kalmak kaydıyla bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 60.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı en az 60.000.000 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirinden 253.050 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 59.746.950 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket'in 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 100.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden olmak suretiyle 60.000.000 TL artırılarak 160.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Aşağıda (i) maddesinde yer alan açıklamalar saklı kalmak kaydıyla bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 60.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı en az 60.000.000 TL

Ata Yatırım Menkul Kurumları A.Ş. Sic. No: 270922/217994
Sermaye: 100.000.000 TL
Dikilitaş (Mali) A.Ş. Sic. No: 270922/217994
Tic. Sic. No: 270922/217994
Tic. Sic. No: 270922/217994

70

ÖZLERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞİRKETİN MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

DENGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Devlet Mahkemeleri ve İcra Daireleri No 20 Ofisim İstanbul
B Blok Kat: 5 No: 1, 3, 4, 5 M.İ.İ. / İSTANBUL
Kartal V.D. 291 077 9948 İst. İc. No: 560028

Artı Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Ata Yatırım Menkul Kurumları A.Ş.
Osiküdar V.D. 291 077 9948 İst. İc. No: 560692/699274
M.İ.İ. No: 270922/217994 Sic. No: 560692/699274
M.İ.İ. No: 270922/217994 Sic. No: 560692/699274

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

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

(TL)	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası (Borsa'da satış 8,5969 TL fiyat ile) ⁵
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	327.189.179,00	842.749.139,19
Nakit Sermaye Artışı	-	60.000.000,00
Sermaye Artırım Masrafları	-	253.050,00
Ödenmiş Sermaye	100.000.000,00	160.000.000,00
Pay Başına Defter Değeri (1 TL Nominal değerli bir Paya karşılık gelen)	3,27	5,2672
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi	-	1,9953
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-	%60,98 (Pozitif)
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi	-	3,3297 TL
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)	-	%38,73 (negatif)

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

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Şirket'e halka arz süreciyle ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2015, 31.12.2016 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan Bağımsız Denetim Kuruluşunun bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ortak Baştan Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
-----------------------	--	--	--	-------

⁵ 07.05.2018 tarihinde Borsa İstanbul'da uluşmuş olan 9,99 TL kapanış fiyatı kullanılarak halka arz fiyatı (bölünmüş fiyat) 8,5969 olarak hesaplanmıştır. Bölünmüş fiyat şu şekilde hesaplanmıştır: Kapanış fiyatı (9,99 TL) Halka Arz Edilecek Payların nominal değerinin (60.000.000 TL), Özkaynaklara (327.189.179 TL) oranı (0,18338) ile toplanmıştır. (1+ Halka Arz Edilecek Payların nominal değerinin (60.000.000), Özkaynaklara (327.189.179 TL) oranına (0,18338) bölünmüştür Formül: (Kapanış Fiyatı+0,18338) / (1+0,18338)

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27417994
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 105
Dikkatler Mah. Akmerkez Kat: 105
Ataköy - Beşiktaş - İstanbul
Tel: (90533) 919 99 99

72
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27417994
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 105
Dikkatler Mah. Akmerkez Kat: 105
Ataköy - Beşiktaş - İstanbul
Tel: (90533) 919 99 99

İŞYEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Usluödar V.D. 202 36 435 111 Sic. No: 560692/508274
Mersis No: 01020308220100013

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

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.

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.



Ata Yatırım Menkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ticaret Sicil No:270.12.217.04
Sermaye Sicil No:270.12.217.04
Dikilitaş Mah. No:33.34.555.Şifresiz/İSTANBUL
Tel:0212 310 62 00



İŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

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

Yoktur.

33. İNCELEMeye 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:

1) 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.).

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları.

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;

- Yatırım kuruluşlarının müşterilerinden Şirket pay piyasasında internet üzerinden emir kabul etmelerinin yasaklanmasına,
- Şirket paylarının açığa satış ve kredili menkul kıymet işlemlerine konu edilmemesine,
- 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.

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

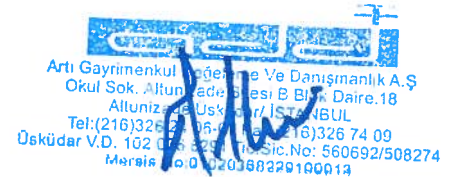


35. EKLER

Ek 1-Şirket Esas Sözleşmesi

Ek 2-Bağımsız Denetim Kuruluşu Beyanı

Ek 3- Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Beyanı



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Ticaret Sicil No: 270412-217994
Sermaye Piyasası Kuruluna Kayıtlı No: 109
Atakule-Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:(0212) 310 62 00

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere/Beşiktaş/İSTANBUL
Levent-Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:(0212) 221 22 61
Tic. Sicil No: 270412-217994

IŞIK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.