

FCR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 556.000.000 TL'den 695.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 139.000.000 TL ve Şirket'in mevcut ortağı Fecri Koça'nın sahip olduğu 72.280.000 TL olmak üzere toplam 211.280.000 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.fcrgyo.com) ve halka arzda satışa aracılık edecek Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.terayatirim.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 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 özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

İÇİNDEKİLER

1.	İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER.....	8
2.	ÖZET.....	10
3.	BAĞIMSIZ DENETÇİLER	38
4.	SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	38
5.	RİSK FAKTÖRLERİ.....	40
6.	İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	52
7.	FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	64
8.	GRUP HAKKINDA BİLGİLER	79
9.	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	79
10.	FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	82
11.	İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	91
12.	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	94
13.	EĞİLİM BİLGİLERİ.....	94
14.	KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	94
15.	İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	95
16.	ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	101
17.	YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	101
18.	PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	103
19.	ANA PAY SAHİPLERİ.....	103
20.	İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	105
21.	DİĞER BİLGİLER.....	105
22.	ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	111
23.	İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	111
24.	İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	112
25.	HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	120
26.	BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	143
27.	MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	143
28.	HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	144
29.	SULANMA ETKİSİ	146
30.	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	147
31.	İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	148
32.	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	149
33.	İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	157
34.	İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	158
35.	EKLER	158

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
Aracı Kurum / Tera Yatırım	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	Şirket paylarının halka arzına aracılık edilmesi, aracılığın türü ve kapsamı, aracılık komisyonu ve masrafları ve hakla arzın satış usulü ve dağıtımına ilişkin hususların düzenlenmesi amacıyla Konsorsiyum Lideri, Şirket ve Konsorsiyum Üyeleri arasında akdedilen sözleşme
A.Ş.	Anonim Şirket
Avro veya Euro	Avrupa Birliği para birimi
Borsa, Borsa İstanbul veya BİST	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarih 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Bakanlığı	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	19.09.2014 tarih ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	2872 sayılı Çevre Kanunu
Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği	29.07.2022 tarih 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
GSYH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
Halka Arz Edilecek Paylar	Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 556.000.000 TL'den 695.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 139.000.000 TL ve Şirket'in mevcut ortağı Fecri Koça'nın sahip olduğu 72.280.000 TL olmak üzere toplam 211.280.000 TL nominal değerli paylarının
Halka Arz Eden	Fecri Koça
ISIN	Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası
İmar Kanunu	3194 sayılı İmar Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi

Kar Payı Tebliği	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği	25.12.2013 tarihli 28862 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği
Kişisel Verilerin Korunması Kanunu veya KVKK	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Kurul veya SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumlar Vergisi Kanunu	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	Kurul’un kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	03.01.2014 tarihli 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
Kültür ve Turizm Bakanlığı	Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı
m²	Metrekare
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği	27.06.2020 tarihli 31168 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
SPKn	30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket / İhraççı	FCR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TBK	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
Ticaret Bakanlığı	Türkiye Cumhuriyeti Ticaret Bakanlığı
Ticaret Sicil Gazetesi	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TL	Türk Lirası

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa onayının alınmasını takiben eklenecektir.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket'in paylarının halka arz edilmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurum veya kuruluştan görüş veya onay alınmasına gerek bulunmamaktadır.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

<u>İhraççı</u> FCR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Fecri Koça Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı Tarih: İmza: FECRİ KOÇA Dijital olarak imzalayan FECRİ KOÇA Tarih: 2024.12.29 19:30:53 +03'00' Adı Soyadı: Emrullah Temel Görevi: Genel Müdür Tarih: İmza: EMRULLAH TEME Dijital olarak imzalayan EMRULLAH TEMEL Tarih: 2024.12.29 19:33:03 +03'00'	İZAHNAMENİN TAMAMI

<u>Halka Arz Eden</u> Fecri Koça Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
FECRİ KOÇA Dijital olarak imzalayan FECRİ KOÇA Tarih: 2024.12.29 19:31:26 +03'00'	İZAHNAMENİN TAMAMI

<u>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</u> Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Emir Münir Sarpyener Görevi: Genel Müdür Tarih: adına vekaleten Ethem Umut Beytorun ETHEM UMUT BEYTORUN Dijital olarak imzalayan ETHEM UMUT BEYTORUN Tarih: 2024.12.29 19:29:12 +03'00'	İZAHNAMENİN TAMAMI

Adı Soyadı: Ethem Umut Beytorun Görevi: Genel Müdür Yardımcısı Tarih: ETHEM UMUT BEYTORUN	Dijital olarak imzalayan ETHEM UMUT BEYTORUN Tarih: 2024.12.29 19:29:35 +03'00'
--	---

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Hilal Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Bülent BUZ Görevi: Sorumlu Denetçi	30.09.2024, 30.09.2023, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihli finansal tablolara ilişkin özel bağımsız denetim raporları

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Taşkın PUYAN Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Tolgahan EKER Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	2024/SPK-001, 2024/SPK-002, 2024/SPK-003, ve 2024/SPK-004 NOLU GAYRİMENKUL DEĞERLERME RAPORLARI

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret unvanı FCR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.
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 Adresi: Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul Tel: Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik / İstanbul İnternet Adresi: www.fcrgayrimenkul.com
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde	Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 05.12.2024 tarih ve 62/1832 sayılı kararının ardından 19.12.2024 tarihinde yapılan ve

	ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	27.12.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen genel kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek FCR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca "Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır." Şirket, proje geliştiren ve bünyesinde bulundurduğu gayrimenkulleri kiraya veren ve/veya satan bir şirkettir. Şirket'in mevcut durumda geliştirdiği 4 ayrı projesi bulunmaktadır. İlgili projeler aşağıda sıralanmaktadır. 1. "Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport" Otel Projesi, 2. Sağlık Projesi, 3. "Gloria Sitesi" Konut Projesi, ve 4. "Centrum" Konut Projesi Projelerin tamamı İstanbul ilinde konuşlanmıştır. 30.09.2024 itibarıyla Şirket'in toplam portföy değeri 1.414.108.795 TL'dir. İşbu portföyün 875.837.978 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerden ve 538.270.817 TL'lik kısmı stoklardan oluşmaktadır. Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, turizm ve otel, ofis ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Gayrimenkul Sektörü Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün, GSYH içindeki payı 2023 yılının ikinci çeyrekte %5,3 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Konut Satışları TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.491.856 adet, 2022 yılında 1.485.622 adet ve 2023 yılında 1.225.926 adet konut satışı gerçekleşmiş; 30.09.2024 tarihi itibarıyla 947.236 adet konut satışı gerçekleşmiş olup 2023 yılının aynı dönemine kıyasla konut satışları %5,20 oranında artmıştır. Konut satış sayılarına göre 2022 ile 2023 yıllarında ve 2024 yılının ilk dokuz aylık döneminde en çok konut satışı
--	---	--

		gerçekleşen il İstanbul olurken ikinci sırada Ankara üçüncü sırada ise İzmir yer aldı.¹²³⁴ Konut Fiyatları TCMB tarafından yayımlanan konut fiyat endeksi 2024 yılının Ekim ayında bir önceki aya kıyasla %2,1 oranında artış göstermiş, bir önceki yılın aynı ayına kıyasla gerçekleşen artış oranı ise %26,8'dir. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,1, 2,8 ve 4,5 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 21,2, 32,5 ve 28,7 oranlarında artış göstermiştir.⁵ İstanbul Gayrimenkul Sektörü Şirket'in faaliyet gösterdiği İstanbul ilinin ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. 2024 Eylül TÜİK verilerine göre İstanbul 81 il içerisinde ihracatta 1. sırada yer almaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir. GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.
--	--	---

¹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2021-45672#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=Konut%20sat%C4%B1%C5%9Flar%C4%B1%2021%20y%C4%B1%C4%B1nda%20bir,en%20y%C3%BCKsek%20paya%20sahip%20oldu.>

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=House-Sales-Statistics-December-2022-49526#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=Konut%20sat%C4%B1%C5%9Flar%C4%B1%2022%20y%C4%B1%C4%B1nda%20bir,485%20bin%20622%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti.>

³ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2023-49516>

⁴ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2024-53762>

⁵ <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oVgn2TM>

		Turizm ve Otel Sektörüne İlişkin Bilgiler Turizm sektörünün, pandeminin etkisini yitirmesi ile yeniden yüksek performans göstermeye başladığı gözlemlenmektedir. 2021 Şubat ayında başlayan Ukrayna-Rusya savaşına rağmen turizm sektörü pandemi öncesi dönemdeki yoğunluğuna geri dönmüştür.														
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Türkiye’de ve dünyada meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, 2023 yılının Şubat ayında gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, inşaat yatırımlarındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler ve enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar Şirket’in yer aldığı sektörü etkileyen eğilimler arasında yer almaktadır.														
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket’in pay sahipleri Fecri Koça, İbrahim Halil Sunay ve Davut Çıtırık’tır. Şirket herhangi bir gruba dahil değildir.														
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün	Şirket’in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 556.000.000 TL’dir. Şirket’in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 556.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 11.120.000 adet pay karşılığı 11.120.000 TL ve B grubu nama 544.880.000 adet pay karşılığı 544.880.000 TL’den oluşmaktadır. Şirket’in işbu iahname tarihi itibarıyla pay sahiplik yapısını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır. <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Ünvanı</th><th colspan="2">Sermayedeki Payı</th></tr> <tr> <th>Tutar (TL)</th><th>Oran (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fecri Koça</td><td>515.000.000,00</td><td>93,64</td></tr> <tr> <td>İbrahim Halil Sunay</td><td>17.500.000,00</td><td>3,18</td></tr> <tr> <td>Davut Çıtırık</td><td>17.500.000,00</td><td>3,18</td></tr> </tbody> </table> Şirket’in hakim ortağı olan Fecri Koça’nın farklı oy hakkı bulunmamaktadır. Esas Sözleşme’nin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14. maddesi uyarınca “A grubu payların yönetim	Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı		Tutar (TL)	Oran (%)	Fecri Koça	515.000.000,00	93,64	İbrahim Halil Sunay	17.500.000,00	3,18	Davut Çıtırık	17.500.000,00	3,18
Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı															
	Tutar (TL)	Oran (%)														
Fecri Koça	515.000.000,00	93,64														
İbrahim Halil Sunay	17.500.000,00	3,18														
Davut Çıtırık	17.500.000,00	3,18														

	kaynağı hakkında bilgi	kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üyeler ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.”
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihracının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	VARLIKLAR Şirket’in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre sırasıyla toplam varlıklarının yaklaşık %0,0 %5,3 ve %42,0’ı dönen varlıklardan yaklaşık %100,0, %94,7 ve %58,0’ı ise duran varlıklardan oluşmaktadır. Şirket’in varlıklarını ağırlıklı olarak dönen varlıklar altında sınıflanan stoklar ile duran varlıklar altında sınıflanan Yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır. Söz konusu bu iki kalem 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre toplam varlıkların sırasıyla %100,0, %94,3 ve %58,0’ını oluşturmaktadır. Şirket’in varlık toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %342,8 oranında artarak 795.611.541 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %89,9 oranında artarak 1.511.016.785 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 179.669.575 TL) Şirket’in toplam varlıkları 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla yıldan yıla sırası ile %342,8 ve %89,9 artış göstermiş olup artışın temel sebebi Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yıldan yıla değer artışlarıdır. DÖNEN VARLIKLAR

Şirket'in dönen varlıkları Nakit ve Nakit Benzerleri, Stoklar, Peşin Ödenmiş Giderler ve Diğer Dönen Varlıklardan oluşmaktadır.

Şirket'in dönen varlık toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %1390,5 oranında artarak 633.893.722 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %350144,4 oranında artarak 42.530.175 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 12.143 TL)

Şirket dönen varlıkları içerisindeki en yüksek pay "Stoklar" kalemidir. 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre stokların dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %0,0, %0,3 ve %84,9'dur.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %54,0 oranında azalarak 14.170 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %594,2 oranında artarak 30.821 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 4.440 TL). Nakit ve Nakit Benzerleri kalemi ağırlıklı olarak bankadaki vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır.

30.09.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %0,0 'ini nakit ve nakit benzerleri kalemini oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0,1, 31.12.2022:%36,6)

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2023	30.09.2024
Kasa	281	207
Bankalardaki Nakit	30.540	13.963
Vadesiz Mevduatlar	30.540	13.963
Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar	-	-
TOPLAM	30.821	14.170

Kaynak: Finansal Tablolar

Stoklar

Şirket'in stoklar toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %31329 oranında artarak 538.270.817 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023:1.712.621 TL, 31.12.2022: 0 TL).

Stoklar kalemi Ramada Hotel By Wyhnam Projesi, Pendik Kurtköy Sağlık projesi, Tuzla Aydınli Gloria Projesi ve Maltepe Centrium Projesinden oluşmaktadır. Şirket 29 Şubat 2024 tarihinde ilişkili taraf olan FGM Yapı A.Ş.'den İstanbul Tuzla İlçesinde yer alan Tuzla Aydınli Gloria Projesi 94 adet bağımsız bölüm (14.885 m²), İstanbul Pendik

ilçesinde Pendik Kurtköy sağlık Projesinde 29 adet bağımsız bölüm (3.191 m²) ,İstanbul Maltepe ilçesinde Maltepe Centrium Projesinde 6 adet bağımsız (1.089 m²) bölüm satın almıştır. Şirket dönem içinde alınan taşınmazlar için FGM Yapı A.Ş.’ ne nakden ödeme yapmıştır. Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport Projesi’nde yer alan stoklar 12 adet natamam ofislerden oluşmaktadır

30.09.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %84,9’unu stoklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %4,0, 31.12.2022:%84,9)

Stoklar	31.12.2023	30.09.2024
Ramada Hotel By Wyndham Projesi	1.450.455	8.450.049
Pendik Kurtköy Sağlık Projesi	-	81.625.062
Tuzla Aydınli Gloria Projesi	-	405.517.029
Maltepe Centrium Projesi	-	42.678.620
Toplam	1.450.455	538.270.761

Kaynak: Finansal Tablolar

Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket’in Peşin ödenmiş giderler kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %91,7 oranında artarak 77.852.21 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023:40.620.765TL, 31.12.2022: 0 TL).Peşin ödenmiş giderlerdeki bu artışın nedeni ilişkili taraflara verilen avansların artışıdır. İlişkili taraflara verilen avanslar FGM Yapı Anonim Şirketine verilen avanslardan oluşmaktadır. FGM Yapı Anonim Şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilen Otel projesinin ana yüklenicisidir.

30.09.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %5,2’sini peşin ödenmiş giderler kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %5,1, 31.12.2022:%0,0)

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2023	30.09.2024
Stok Alımı İçin Verilen Sipariş Avansları*	10.045.413	4.166.116
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	30.575.352	72.997.463
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	689.142
TOPLAM	40.620.765	77.852.721

Kaynak: Finansal Tablolar

(*) Diğer taraflara verilen avanslar, inşaa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin inşasına ilişkin peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in diğer dönen varlıklar kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %10298,5 oranında artarak 17.756.014TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 165.967 TL, 31.12.2022: 0 TL). Diğer Dönen Varlıklar devreden KDV kaleminden oluşmaktadır.

30.09.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %2,8'ini diğer dönen varlıklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0,4 , 31.12.2022:%63,4)

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2023	30.09.2024
Devreden KDV	165.967	17.756.014
TOPLAM	165.967	17.756.014

Kaynak: Finansal Tablolar

DURAN VARLIKLAR

Şirket'in duran varlıkları Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi Duran Varlıklar, Maddi Olmayan Duran Varlıklar ve Ertelenmiş vergi Varlığı kaleminden oluşmaktadır.

Şirket'in duran varlık toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %16,5 oranında artarak 875.837.978 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %317,8 oranında artarak 750.572.422 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 179.657.432 TL)

Şirket duran varlıkları içerisindeki en yüksek pay "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemidir. 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre stokların duran varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %58,0, %94,3 ve %100,0'dur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %16,7 oranında artarak 875.837.978 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %317,8 oranında artarak 750.572.422 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 179.657.432 TL)

30.09.2024 tarihi itibarıyla duran varlıkların %99,9'unu diğer Yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %99,7 , 31.12.2022:%100,0)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri	31.12.2023	30.09.2024
1 Ocak 2024 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	179.657.432	750.572.442
GUD Değer Artışları/ Azalışları	538.707.659	-93.427.383
Alımlar	33.919.973	218.692.919
Stoklara Transfer (*)	-1.712.621	-
30 Eylül 2024 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	750.572.442	875.837.978
31 Eylül 2024 İtibarıyla Net Defter Değeri	750.572.442	875.837.978

Kaynak: Finansal Tablolar

Şirketin aynı sermaye koyduğu İstanbul İli Pendik İlçesi Kurtköy Mahallesi'nde 6095,53 metrekare büyüklüğündeki arsanın üzerinde Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport Projesi yatırımına başlamıştır. Söz konusu proje tamamlandığında şirketin bu gayrimenkulden kira geliri elde etmesi planlaması nedeniyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerde izlenmektedir. Projenin gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'na kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları" listesi içerisinde yer alan İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından takdir edilmiştir.

Taşınmazın değerlemesi 1 Mart 2024 tarihinde gerçekleşmiştir. Değerleme uzmanları ile yapılan görüşmeler sonucunda, 31 Aralık 2023 tarihi ile 1 Mart 2024 tarihi arasında değer farkı olmadığından 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla arsa, gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolara alınmıştır.

Projede 21.533 m² bir adet Otel, 2 adet iş yeri (toplam 130 m²) ve 69 adet ofis (toplam 3.507 m²) olmak üzere 25.170 m² satılabilir alan inşaatı yapılacaktır.

(*) Şirket 12 adet bağımsız bölümü sözleşme ile satmış fakat henüz teslimi yapılmamıştır. 12 Adet bağımsız bölüm stoklara sınıflanmıştır.

Maddi Durular Varlıklar

Şirket'in faaliyetlerinde kullandığı gayrimenkuller, makine ekipmanlar, taşıtlar ve demirbaşları değerlendirilerek Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme analizlerinde tespit edilen makul değerleri baz alınarak yeniden değerlendirme modeli kapsamında finansal tablolarda raporlanmıştır. Maddi Duran Varlıklar kaleminin net defter değeri 30.09.2024 döneminde

önceki yılsonuna göre taşıtlardaki çıkış ve temel olarak amortisman kaynaklıdır.

Şirket'in Maddi Duran Varlıklar kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %67,7 oranında azalarak 561.389 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023:1.739.366, 31.12.2022: 0 TL)

30.09.2024 tarihi itibarıyla duran varlıkların %0,01'ini diğer dönen varlıklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0,2 , 31.12.2022:%00)

Maddi Duran Varlıklar	31.12.2023	30.09.2024
Taşıtlar	1.152.258	-
Demirbaşlar	740.719	740.719
Birikmiş Amortismanlar	153.610	179.330
Net Defter Değeri	1.739.366	561.389

Kaynak: Finansal Tablolar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in Maddi Olmayan Duran Varlıklar kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %11,7 oranında azalarak 723.696 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 819.558 31.12.2022: 0 TL).Maddi Olmayan Duran Varlıklar Bilgisayar Yazılımlarından oluşmakta olup, Cari yıl itfa giderlerinin toplamı 187.527 TL'dir (31 Aralık 2023: 33.965 TL.). Bu tutarın tamamı genel yönetim giderlerinde (31.12.2023: Tamamı genel yönetim gideridir.) muhasebeleştirilmiştir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31.12.2023	30.09.2024
Bilgisayar Yazılımları	853.524	945.187
Birikmiş Amortismanlar	-33.965	-221.492
Net Defter Değeri	819.558	723.695

Kaynak: Finansal Tablolar

KAYNAKLAR

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre sırasıyla toplam kaynaklarının yaklaşık %2,6 %3,3 ve %17,6'sı kısa vadeli yükümlülüklerden, yaklaşık %0,0, %8,1 ve %4,8'ı uzun vadeli yükümlülüklerden ve %97,4, %88,6 ve %77,6'sı özkaynaklarından oluşmaktadır. Şirket'in kaynaklarını ağırlıklı olarak kısa vadeli yükümlülükler altında sınıflandırılan diğer borçlar, uzun vadeli yükümlülükler altında sınıflandırılan uzun vadeli ertelenmiş gelirler ve

		zökaynaklar altında sınıflandırılan geçmiş yıllar karları oluşturmaktadır. Şirket'in kaynak toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %89,9 oranında artarak 1.511.016.785 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %342,8 oranında artarak 795.611.541 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 179.699.575 TL) Kısa Vadeli Yükümlülükler Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri Ticari Borçlar, Diğer Borçlar ve Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %917,7 oranında artarak 266.098.809 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %464,9 oranında artarak 26.146.530 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 4.628.190 TL) Şirket kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki en yüksek pay "Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler" kalemidir. 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre stokların duran varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %0,0, %0,0 ve %69,3'dur. Ticari Borçlar Şirket'in Ticari Borçlar kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %27,5 oranında azalarak 5.203.925 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre 319640,9% oranında artarak 7.176.305 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 2.244 TL)Yaşanan bu azalışın nedeni ticari borçlar kaleminde yer alan ticari borçlar kalemidir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %2,0'ı diğer Ticari Borçlar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %27,4, 31.12.2022:%0,0) Yaşanan bu azalışın nedeni ticari borçlar kaleminde yer alan ticari borçlar kalemidir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %2,0'ı diğer Ticari Borçlar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %27,4, 31.12.2022:%0,0) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</th><th>31.12.2023</th><th>30.09.2024</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ticari Borçlar</td><td>7.159.249</td><td>4.238.842</td></tr> </tbody> </table>	Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2023	30.09.2024	Ticari Borçlar	7.159.249	4.238.842
Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2023	30.09.2024						
Ticari Borçlar	7.159.249	4.238.842						

		<table> <tr> <td>Diğer</td><td>17.056</td><td>965.083</td></tr> <tr> <td>Toplam</td><td>7.176.305</td><td>5.203.925</td></tr> </table> Kaynak: Finansal Tablolar Diğer Borçlar Şirket'in Ticari Borçlar kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %2800,8 oranında artarak 76.559.713 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre 95,6% oranında artarak 18.970.226 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 4.625.945 TL). Yaşanan bu artışın nedeni ilişkili Taraflara ticari olmayan borçlar kaleminden kaynaklanmaktadır. Şirket Şahıs ortaklar ve FGM Yapı Anonim Şirketi'ne ait bakiyeler ve işlemleri bulunmaktadır. FGM Yapı Anonim Şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilen Otel projesinin ana yüklenicisidir. Şirket FGM Yapı Anonim Şirketi'ne avans olarak ödeme yapmaktadır. Yapılan ödemelerin kaynağı şirket ortaklarının koyduğu paralardır. 30.09.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %28,7'si Diğer Borçlar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %72,6, 31.12.2022:%99,9) <table> <tr> <th>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</th><th>31.12.2023</th><th>30.09.2024</th></tr> <tr> <td>Ödenecek Vergi ve Fonar</td><td>3.125</td><td>90.644</td></tr> <tr> <td>İlişkili Taraflara ticari olmayan borçlar</td><td>18.967.101</td><td>76.469.069</td></tr> <tr> <td>Toplam</td><td>18.970.226</td><td>76.559.713</td></tr> </table> Kaynak: Finansal Tablolar Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Şirket'in Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükleri devam eden inşaat ve taahüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerinden kaynaklanmakta olup, 30.09.2024 tarihinde 184.335.171 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %69,3'ü Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler kalemi oluşturmaktadır. Şirketin ana yüklenicisi olan FGM Yapı Anonim Şirketi tarafından yapılan Otel projesinin yapım maliyetlerinden kaynaklanan sözleşme yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Uzun Vadeli Yükümlülükler	Diğer	17.056	965.083	Toplam	7.176.305	5.203.925	Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2023	30.09.2024	Ödenecek Vergi ve Fonar	3.125	90.644	İlişkili Taraflara ticari olmayan borçlar	18.967.101	76.469.069	Toplam	18.970.226	76.559.713
Diğer	17.056	965.083																		
Toplam	7.176.305	5.203.925																		
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2023	30.09.2024																		
Ödenecek Vergi ve Fonar	3.125	90.644																		
İlişkili Taraflara ticari olmayan borçlar	18.967.101	76.469.069																		
Toplam	18.970.226	76.559.713																		

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri uzun vadeli ertelenmiş gelirler kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %13,2 oranında artarak 72.741.247 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 64.276.253 TL 31.12.2022: 4.628.190 TL)

Şirket uzun Vadeli Yükümlülükler içerisindeki en yüksek pay "Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler" kalemidir. 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre stokların duran varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %100,0, %100,0 ve %0,0'dur.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %13,2 oranında artarak 72.741.247 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 64.276.253 TL 31.12.2022: 4.628.190 TL)

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2023	30.09.2024
Alınan Sipariş Avansları	64.276.253	72.741.247
Toplam	64.276.253	72.741.247

Kaynak: Finansal Tablolar

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %13,2 oranında artarak 72.741.247 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 64.276.253 TL 31.12.2022: 4.628.190 TL)

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2023	30.09.2024
Alınan Sipariş Avansları	64.276.253	72.741.247
Toplam	64.276.253	72.741.247

Kaynak: Finansal Tablolar

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport Projesi'nde yer alan 69 adet ofisten 12 tanesinin satışı yapılmıştır. Alınan sipariş avansları 12 adet henüz teslim edilmemiş ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynakları ödenmiş sermaye, sermaye düzeltme farkları, geçmiş yıllar karları/ zararları ve dönem net karı kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %13,2 oranında artarak 72.741.247 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 64.276.253 TL 31.12.2022: 4.628.190 TL)

Şirket özkaynakları içerisindeki en yüksek pay "ödenmiş sermaye" kalemidir. 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre özkaynakların kaynaklar içerisindeki payı sırasıyla %77,6, %88,6 ve %97,4'dur.

ÖZKAYNAKLAR	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	70.000.000	556.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	106.649.251	106.649.251	137.983.145
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	-	-1.607.866	528.589.506
Dönem net kârı/(zararı)	-1.607.866	530.197.373	-50.395.922
TOPLAM	175.041.385	705.238.758	1.172.176.729

Kaynak: Finansal Tablolar

Gelir Tablosu Analizi:

Faaliyet Giderleri

Şirket'in faaliyet giderleri genel yönetim giderlerinden oluşmaktadır.

Genel yönetim giderleri ağırlıklı olarak enflasyon artışı ile paralel hareket eden kira giderleri, danışmanlık giderleri, dönem amortismanı ve itfa payları ve diğer kaleminden oluşmaktadır. 2024 yılı 9 aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,8 oranında artarak -2.811.715TL olarak gerçekleşmiştir (30.09.2023: -2.234.685 TL). Söz konusu artış ağırlıklı olarak danışmanlık giderlerindeki artıştır. 2023 yılında -298.014 TL olarak gerçekleşirken 2022 yılına göre 141% oranında artmıştır.

Genel Yönetim Giderleri (TL)	30.09.2023	30.09.2024
Kira Giderleri	6.722	3.750
Danışmanlık Giderleri	39.069	2.432.807.
Dönem Amortismanı ve İtfa Payları	221.766	364.006
Diğer	43.724	11.152.
Toplam	311.281	2.811.715

Kaynak: Finansal Tablolar

Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2024 yılı 9 aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre 38,4% oranında artarak 232.594TL olarak gerçekleşmiştir (30.09.2023: 168.094TL).

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30.09.2023	30.09.2024
Faaliyetlerden Kaynaklanan Kur Farkı Gelirleri	-	232.594
Diğer Gelirler	8.449	-
Toplam	8.449	232.594

Kaynak: Finansal Tablolar

Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2024 yılı 9 aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre 3,4%

		oranında artarak -1.648.160 TL olarak gerçekleşmiştir (30.09.2023: -1.593.455 TL). <table border="1"> <thead> <tr> <th>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</th><th>30.09.2023</th><th>30.09.2024</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Faaliyetlerden Kaynaklanan Kur Farkı Giderler</td><td>-</td><td>-1.640.580</td></tr> <tr> <td>Diğer Giderler</td><td>-1.150</td><td>-7.580</td></tr> <tr> <td>Toplam</td><td>-1.150</td><td>-1.648.160</td></tr> </tbody> </table> Kaynak: Finansal Tablolar Yatırım faaliyetlerinden giderler 2024 yılı 9 aylık dönemde önceki yılın aynı dönemine göre %0,3 oranında azalarak -93.366.930 TL olarak gerçekleşmiştir (30.09.2023: -93.616.221TL). den giderler <table border="1"> <thead> <tr> <th>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</th><th>30.09.2023</th><th>30.09.2024</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Maddi Duran Varlık Satış Zararı</td><td>-1.797.060</td><td>-505.047</td></tr> <tr> <td>Gerçeğe Uygun Değeri Kar - Zarar ile İlişkilendirilen Finansal Varlık Değerlemesi</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Toplam</td><td>-1.797.060</td><td>-505.047</td></tr> </tbody> </table> Kaynak: Finansal Tablolar Dönem net karı 2024 yılı 9 aylık dönemde önceki yılın aynı dönemine göre %1204,4 oranında artarak -50.395.922 TL olarak gerçekleşmiştir (30.09.2023: 11.244.952 TL). Bu dönemde yaşanan azalışın nedeni yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer azalış kaybindan kaynaklanmaktadır.	Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	30.09.2023	30.09.2024	Faaliyetlerden Kaynaklanan Kur Farkı Giderler	-	-1.640.580	Diğer Giderler	-1.150	-7.580	Toplam	-1.150	-1.648.160	Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	30.09.2023	30.09.2024	Maddi Duran Varlık Satış Zararı	-1.797.060	-505.047	Gerçeğe Uygun Değeri Kar - Zarar ile İlişkilendirilen Finansal Varlık Değerlemesi	-	-	Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü	-	-	Toplam	-1.797.060	-505.047
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	30.09.2023	30.09.2024																											
Faaliyetlerden Kaynaklanan Kur Farkı Giderler	-	-1.640.580																											
Diğer Giderler	-1.150	-7.580																											
Toplam	-1.150	-1.648.160																											
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	30.09.2023	30.09.2024																											
Maddi Duran Varlık Satış Zararı	-1.797.060	-505.047																											
Gerçeğe Uygun Değeri Kar - Zarar ile İlişkilendirilen Finansal Varlık Değerlemesi	-	-																											
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü	-	-																											
Toplam	-1.797.060	-505.047																											
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	Yoktur.																											

B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması	Şirket'in izahname tarihinden itibaren 12 aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. 30.09.2024 tarihinde sona eren dönemde Şirket'in dönen varlıklar toplamı 633.893.722 TL, kısa vadeli yükümlülükler toplamı 266.098.809 TL olup net işletme sermayesi 367.794.913TL'dir. Şirket yönetiminin işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda sunulmaktadır. <table><tr><th>İşletme Sermayesi (TL)</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2023</th><th>30.09.2024</th></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>12.143</td><td>42.530.175</td><td>633.893.722</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>4.628.190</td><td>26.146.530</td><td>266.098.809</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>-4.616.047</td><td>16.383.644</td><td>367.794.913</td></tr></table> Kaynak: Finansal Tablolar	İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024	Dönen Varlıklar	12.143	42.530.175	633.893.722	Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.628.190	26.146.530	266.098.809	Net İşletme Sermayesi	-4.616.047	16.383.644	367.794.913
İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024															
Dönen Varlıklar	12.143	42.530.175	633.893.722															
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.628.190	26.146.530	266.098.809															
Net İşletme Sermayesi	-4.616.047	16.383.644	367.794.913															

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	Şirket'in sermayesini temsil eden iki pay grubu bulunmaktadır. A Grubu paylar imtiyazlı olup, Halka Arz Edilen Paylar ise herhangi bir imtiyaza sahip olmayan B Grubu paylardır. Borsa İstanbul'da işlem görecektir olan sermaye piyasası aracı B Grubu paylar olup, söz konusu paylara ilişkin ISIN işbu izahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar, TL olarak ihraç edilecektir.
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 556.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 556.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 11.120.000 adet pay karşılığı 11.120.000 TL ve B grubu nama 544.880.000 adet pay karşılığı 544.880.000 TL'den oluşmaktadır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: - Kar Payı Hakkı (SPKn m.19 ve TTK m.507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) - Oy Hakkı (SPKn m.30, TTK m. 432, 433, 434, 435, 436)

		• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK m.461, SPKn m.18, II-18. 1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK m.507) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn m.24, II-23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkma ve Satma Hakkı (SPKn m.27, II-27. 3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn m.19 ve VII-128. 1 sayılı Pay Tebliği) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn m.29, 30 ve TTK m.414, 415, 425 ve 1527, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn m.14, TTK m.437, II-14. 1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK m.445, 451, SPKn m.18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK m.411, 412, 420, 439, 531 ve 559, SPKn m.27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK m. 207, 438, 439) Halka Arz Edilen Paylar, mevzuatın verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa’da işlem görecekt paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir husus 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	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmesi için ** tarihinde başvuru yapılmıştır. Ancak, halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul’da işlem görebilmesi, Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul Yönetim Kurulu’nun kararına bağlıdır. Borsa İstanbul’un görüşü işbu izahnamenin “I-Borsa Görüşü” kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirketin faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler

	düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilânçoda görülen net dönem karı, varsa geçmiş yıllar zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır: a) %5'i ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşıncaya kadar kanuni yedek akçeye ayrılır. b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirketin kar dağıtım politikası çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kâr payı ayrılır. c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir. d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kâr payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın %10'u, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.
--	--

		Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası Kanunu ile bu konudaki Sermaye Piyasası Mevzuatına uymak koşuluyla ilgili faaliyet dönemi ile sınırlı kalmak üzere kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir.
D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Şirket'in maruz kalabileceği riskler; İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, sektöre ilişkin riskler ve diğer riskler olarak üç ana grupta değerlendirilebilir ve bu risklere ilişkin özet bilgiler aşağıda belirtilmektedir. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler • Şirket'in sınırlı gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. • Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşabilir. • Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Şirket'in portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. • Şirket'in projeleri tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. • Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. • Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. Şirket'in projelerinde kullandığı ürünlerin arzında ve fiyatında yaşanacak olası değişiklikler Şirket'in üretimini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. • Şirket projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. • Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, idari kararlar vb. hususlar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri veya ilgili mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Müteahhit firmaların faaliyetlerinden dolayı ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. • Şirket ilişkili taraf işlemleri yapabilir. • Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

		• Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Proje inşaaı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusudur. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. • İnşa edilen yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. • Sektörde yeni yatırımların hayata geçirilmesi ve rekabetin artması, Şirket'in finansal performansını olumsuz etkileyebilir. • Gayrimenkullerin edinilmesi sonrasında meydana çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur. İhraçının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler • GYO'lara tanınan vergi avantajlarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir. • Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansımayabilir. • Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir. • Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini,
--	--	--

		finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Diğer Riskler • Sermaye Riski • Kredi Riski • Likidite Riski • Piyasa Riski • Kur Riski • Faiz Oranı Riski
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler • İhraç edilen paylar ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir. • Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve bu durum hisselerin likiditesini ve hisse fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in ana pay sahipleri tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. • Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. • TL'nin değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir. • Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. • Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar ve siyasi riskler, salgın hastalıklar, deprem, terör eylemleri, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olağanüstü olayların ekonomiyi, Şirket'in faaliyetlerini, sektörü, üretimi ve tüketimi ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz şekilde etkileyebilir. • Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. • Fiyat tespit raporuna ilişkin varsayımların gerçekleştirilememesi, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.
E—HALKA ARZ		

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Şirket, halka arzdan [●] TL ila [●] TL aralığında gelir elde edecektir. Halka Arz Edenler, halka arzdan, [●] TL ila [●] TL aralığında gelir elde edecektir. Halka arzdan elde edilecek net gelir ile karşılanacak danışmanlık, aracılık, bağımsız denetim, basım, reklam hizmetleri, yasal ücretler ve bunun gibi tüm tahmini maliyetler, her bir maliyet unsuru bazında ve toplam olarak aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Halka arza ilişkin toplam maliyetin; [●] TL ila [●] TL aralığında; halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL ile [●] TL aralığında olacağı tahmin edilmektedir. Şirket tarafından karşılanacak toplam maliyetin [●] TL ile [●] TL aralığında olması beklenmektedir. Halka arz maliyetlerine ilişkin detaylar aşağıdaki şekildedir: <table border="1" data-bbox="735 1084 1390 1933"> <thead> <tr> <th>Maliyet Kalemleri</th><th>Şirket</th><th>Halka Arz Eden Sahibi</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BİST Ücreti</td><td>[●]</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>SPK Kurul Kayıt Ücreti</td><td>[●]</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>MKK Üyelik Ücreti</td><td>[●]</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu</td><td>[●]</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Hukukçu Raporu</td><td>[●]</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Bağımsız Denetim</td><td>[●]</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Reklam – PR</td><td>[●]</td><td>[●]</td></tr> </tbody> </table>	Maliyet Kalemleri	Şirket	Halka Arz Eden Sahibi	BİST Ücreti	[●]	[●]	SPK Kurul Kayıt Ücreti	[●]	[●]	MKK Üyelik Ücreti	[●]	[●]	Aracılık Komisyonu	[●]	[●]	Hukukçu Raporu	[●]	[●]	Bağımsız Denetim	[●]	[●]	Reklam – PR	[●]	[●]
Maliyet Kalemleri	Şirket	Halka Arz Eden Sahibi																								
BİST Ücreti	[●]	[●]																								
SPK Kurul Kayıt Ücreti	[●]	[●]																								
MKK Üyelik Ücreti	[●]	[●]																								
Aracılık Komisyonu	[●]	[●]																								
Hukukçu Raporu	[●]	[●]																								
Bağımsız Denetim	[●]	[●]																								
Reklam – PR	[●]	[●]																								

		<table> <tr> <td>Diğer (Noter, ticaret sicili vb.)</td><td>[•]</td><td>[•]</td></tr> <tr> <td>Toplam Maliyet</td><td>[•]</td><td>[•]</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Büyüklüğü</td><td>[•]</td><td>[•]</td></tr> <tr> <td>Net Halka Arz Geliri</td><td>[•]</td><td>[•]</td></tr> <tr> <td>Halka Arz (Nominal TL)</td><td>[•]</td><td>[•]</td></tr> <tr> <td>Pay Başına Maliyet</td><td colspan="2">[•]</td></tr> </table> Talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunulması sebebi ile ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, talepte bulunmak için hesap açmak, virman ve EFT işlemi gerçekleştirmek gibi ve bunlarla sınırlı olmayan konularda konsorsiyum üyelerinin kendi belirlemiş olduğu çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabilirler.	Diğer (Noter, ticaret sicili vb.)	[•]	[•]	Toplam Maliyet	[•]	[•]	Halka Arz Büyüklüğü	[•]	[•]	Net Halka Arz Geliri	[•]	[•]	Halka Arz (Nominal TL)	[•]	[•]	Pay Başına Maliyet	[•]	
Diğer (Noter, ticaret sicili vb.)	[•]	[•]																		
Toplam Maliyet	[•]	[•]																		
Halka Arz Büyüklüğü	[•]	[•]																		
Net Halka Arz Geliri	[•]	[•]																		
Halka Arz (Nominal TL)	[•]	[•]																		
Pay Başına Maliyet	[•]																			
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket'e halka arz ile kaynak temin edilmesi yoluyla, kurumsallaşma şirketin adil piyasa değerinin belirlenmesi, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması ve Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi, Şirket' değer yaratması beklenen yeni yatırım fırsatlarının fonlanması, işletme sermayesine kaynak sağlanması hedeflenmektedir.																		
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın gerçekleştirilmesi için, SPK'nın onayı haricinde halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Halka arz, Şirket sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 556.000.000 TL'den 695.000.000 TL'ye çıkarılması neticesinde ihraç edilecek olan toplam 139.000.000 TL nominal değerli 139.000.000 adet nama yazılı B Grubu payın ve Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Fecri Koça'nın sahip olduğu 72.280.000 TL nominal																		

		değerli 72.280.000 adet nama yazılı B Grubu payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. Halka arz Şirket'in 27.12.2024 tarih ve 2024/12 sayılı yönetim kurulu kararı çerçevesinde, mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak gerçekleştirilecektir. Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup halka arz sonucu sermaye artırımını ile oluşturulan paylardan satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir. Şirket paylarının halka arzı için [●] iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin kesin başlangıç ve bitiş tarihleri Kurul ve BİAŞ'ın uygun görüşleri sonrasında KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Şirket paylarının halka arzı Tera Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi payların kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyelerine bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Lideri olarak görev alan Tera Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da

		dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın, Şirket ile Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri ile arasında Halka Arza Aracılık kapsamında imzalanan sözleşmeler dışında, herhangi bir anlaşması yoktur. Tera Yatırım, halka arza ilişkin Halka Arza Aracılık kapsamında halka arza aracılık komisyonu elde edecektir. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Akol Avukatlık Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Ergün Hukuk Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu'nun Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket ile 31.12.2022, 31.12.2023, 30.09.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Hilal Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Hilal Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Hilal Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Hilal Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşması bulunmamaktadır. Hilal Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret almaktadır. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı	Halka arz, Şirket sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 556.000.000 TL'den 695.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 139.000.000 TL ve Şirket'in mevcut

	Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	ortağı Fecri Koça'nın sahip olduğu 72.280.000 TL olmak üzere toplam 211.280.000 TL nominal değerli paylarının halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. a) İhraççı tarafından verilen taahhüt: İhraççı 27.12.2024 tarihli ve 2024/15 sayılı Yönetim Kurulu Kararına dayanarak, Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelsiz ve bedelli sermaye artırımını yapılmayacağına, halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca halka arz edilen paylar dışında kalan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına dair taahhütte bulunmuştur. b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Mevcut Ortaklar, 27.12.2024 tarihinde SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararını da göz önünde bulundurularak, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceklerini, bu doğrultuda bir karar almayacaklarını ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacaklarını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacaklarını ve ayrıca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarını, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceklerini, şüpheye mahal vermemek adına Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye
--	---	---

		başlamasının ardından fiyat istikrarı işlemlerinden edinebilecekleri payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağını taahhüt etmişlerdir. c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler: Şirket'in sermayesinde %10 ve üzeri pay sahibi olan ortakların yukarıda yer alan taahhütleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrası ile SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.																		
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Sermaye artırım ve ortak satışı yöntemleriyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortaklar için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır. <table><tr><td></td><td>(TL)</td></tr><tr><td>Halka Arz Fiyatı</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri (30.09.2024)</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Pay Adedi</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Masrafları*</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit</td><td>[●]</td></tr></table>		(TL)	Halka Arz Fiyatı	[●]	Halka Arz Öncesi Defter Değeri (30.09.2024)	[●]	Halka Arz Öncesi Pay Adedi	[●]	Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	[●]	Sermaye Artırımı	[●]	Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit	[●]	Halka Arz Masrafları*	[●]	Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit	[●]
	(TL)																			
Halka Arz Fiyatı	[●]																			
Halka Arz Öncesi Defter Değeri (30.09.2024)	[●]																			
Halka Arz Öncesi Pay Adedi	[●]																			
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	[●]																			
Sermaye Artırımı	[●]																			
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit	[●]																			
Halka Arz Masrafları*	[●]																			
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit	[●]																			

		Halka Arz Sonrası Defter Değeri	[●]
		Halka Arz Sonrası Pay Adedi	[●]
		Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	[●]
		Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]
		Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]
		Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]
		Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]
		<i>*Yalnızca Şirket tarafından karşılanacak masraflar</i> Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır.	
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, konsorsiyum üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.	

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2023 ile 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları hazırlayan bağımsız denetçiye ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır:

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Rapor Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
Hilal Bağımsız Denetim Anonim Şirketi	İçerenköy Mah. Ali Nihat Tarlan Cad. Eryılmazlar Sok. No:4 Kat:3 Ataşehir/İstanbul	31.12.2022 31.12.2023 30.09.2024	Bülent Buz	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

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

İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla bağımsız denetim kuruluşunun ve sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesi söz konusu olmamıştır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2023 yılları ile 30.09.2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş seçilmiş finansal tablo kalemleri aşağıda yer almaktadır.

VARLIKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Dönen Varlıklar	12.143	42.530.175	633.893.722
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.440	30.821	14.170
Stoklar	-	1.712.621	538.270.817
Peşin Ödenmiş Giderler	-	40.620.765	77.852.721
Diğer Dönen Varlıklar	7.703	165.967	17.756.014
Duran Varlıklar	179.657.432	753.131.366	877.123.063
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	179.657.432	750.572.442	875.837.978
Maddi Duran Varlıklar	-	1.739.366	561.389
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	819.558	723.696
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	819.558	723.696
Toplam Varlıklar	179.669.575	795.661.541	1.511.016.785

KAYNAKLAR	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.628.190	26.146.530	266.098.809
Ticari Borçlar	2.244	7.176.305	5.203.925
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	2.244	7.176.305	5.203.925
Diğer Borçlar	4.625.945	18.970.226	76.559.713
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4.624.348	18.967.101	76.469.069
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	1.598	3.125	90.644
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	-	-	184.335.171
<i>Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan</i>	-	-	184.335.171

<i>Sözleşme Yükümlülükleri</i>			
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	64.276.253	72.741.247
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	-	64.276.253	72.741.247
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	-	64.276.253	72.741.247
Özkaynaklar	175.041.385	705.238.758	1.172.176.729
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	175.041.385	705.238.758	1.172.176.729
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	70.000.000	556.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	106.649.251	106.649.251	137.983.145
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	-	-1.607.866	528.589.506
Dönem net kârı/(zararı)	-1.607.866	530.197.373	-50.395.922
Toplam Kaynaklar	179.669.575	795.661.541	1.511.016.785

Kaynak: Finansal Tablolar

Gelir Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Satış Hasılatı	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-
Brüt Kar/(Zarar)	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	-123.822	-298.014	-311.281	-2.811.715
Satış ve Pazarlama Giderleri (-)	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	149	1.024.668	8.849	232.594
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-1.484.194	-3.762.880	-1.150	-1.648.160
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	-1.607.867	-3.036.226	-303.982	-4.227.281
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	538.707.659	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-93.366.930
Finansman gideri öncesi faaliyet zararı	-1.607.867	535.671.433	-303.982	-97.594.211
Finansman Gelirleri	-	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	-	-	-	-36.983
Net Parasal Pozisyon Kazançları veya Kayıpları	-	-5.474.059	3.041.629	47.235.272
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	-1.607.867	530.197.374	2.737.647	-50.395.923
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	2.737.647	-
Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	-
Dönem Net Karı veya Zararı	-1.607.867	530.197.374	2.737.647	-50.395.923

Kaynak: Finansal Tablolar

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ TABLOSU

30.09.2024 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili düzenleme	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)			
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.414.108.795	752.285.063	179.657.431
C	İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)			
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)			
	Diğer varlıklar				
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)			
E	Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31			
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31			
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31			
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)			

I	Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	1.065.982.490	572.287.739	175.375.705
	Diğer kaynaklar		445.034.295	223.373.802	4.628.188
D	Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.511.016.785	795.661.541	180.003.894
Diğer Finansal Bilgiler					
A 1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.170	30.821	4.439
A 2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.170	30.821	4.439
A 3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
B 1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
B 2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	-
C 1	Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-
C 2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-	-
J	Gayrinakdi krediler (*)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22(e)	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-	-

Portföy Sınırlamaları		İlgili düzenleme	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2022	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0	0	0	<10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a) - (b)	94	95	100	>50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0	0	0	<50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0	0	0	<49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	0	0	0	<20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	0	0	0	<10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	0	0	0	<500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0	0	0	<%10
9	Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	0	0	0	<10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adayları tarafından, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce, aşağıda yer alan risk faktörlerinin ve ekleri ile birlikte izahnamenin bütününe dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin izahnamenin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir

yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerin herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetleri ile finansal durumunu esaslı olarak olumsuz yönde etkileyebilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen veya Şirket yönetiminin esaslı addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek ilave risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunuluş sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu izahnamede paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidir.

5.1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler

Şirket'in sınırlı gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket Kurul'un iznini müteakip Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin 27/12/2024 tarihinde tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları diğer halka açık şirketlere ilave olarak çeşitli faaliyet ve yatırım kısıtlamalarına tabidir. Şirket'in bu kısıtlamalara tabi olarak faaliyet yürütme tecrübesi sınırlıdır. İlave olarak Şirket halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum ve raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konularında sınırlı deneyime sahiptir. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşabilir.

Şirket portföyünde yer alan mevcut ve/veya ileride portföye dahil edilebilecek gayrimenkullerin etkin bir biçimde yönetilememesi veya portföydeki projelerin karlı bir şekilde geliştirilememesi veya Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralanmasının karlı bir şekilde gerçekleştirilememesi halinde, Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz olarak etkilenebilir.

Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Projelerin satış safhalarına ilişkin olarak; Şirket'in gelirleri, inşa edilen ve ileride inşa edilecek gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, talep az olabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması gerekebilir, satış bedellerinin tahsilatı gecikebilir veya hiç yapılamayabilir, müşteriler satın almaktan cayabilir, satış sözleşmelerini feshedebilir ve yapmış oldukları ödemelerinin iadesini talep edebilir. Şirket'in satışlarında ve tahsilatlarında yaşanabilecek sorunlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projelerin kiralama safhalarına ilişkin olarak; Projelerde yer alacak olan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olamayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza edemeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülmeleyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda

yaşanabilecek sorunlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

Şirket'in portföyü mevcut durumda İstanbul ilinde yer almakta olup bu sebeple Şirket portföyünde yoğunlaşma riski bulunmaktadır. Şirket, gelecekte benzer konseptte farklı projeler geliştirme stratejisinde başarılı olamaz ise, Şirket'in orta ve uzun vadede gelir ve kârlılık performansı, mevcut portföyü ile sınırlı kalabilir. Yoğunlaşma riski neticesinde, Şirket'in mevcut portföyünde ve portföyün bulunduğu yerlerde yaşanabilecek herhangi bir başarısızlık ve/veya olumsuzluk, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in projeleri başlamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in inşaatı devam eden Ramada Hotel by Wyndham İstanbul Airport Projesi, Sağlık Projesi, Gloria Sitesi Konut Projesi ve Centrum Konut Projesi olmak üzere toplam 4 adet projesi bulunmaktadır. Bu doğrultuda, çeşitli mücbir sebepler, projelerin gerçekleştirileceği yerlerdeki imar durumları, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, yüklenici ve alt yüklenicilerle ilgili yaşanabilecek sorunlar veya sair sebeplerle bu projelerin tamamlanamaması veya geç tamamlanması veya yeni başlayacak projeler olması halinde bunlarla ilgili sorunlar yaşanması söz konusu olabilir.

Ayrıca, GYO Tebliği m.23/1(c) uyarınca Şirket, inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve yüklenici firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, inşaat hizmeti verecek yüklenici firma bulamayabilir veya hizmet alan yüklenici iflas veya tasfiye halleri dahil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Şirket'in yukarıda sayılan veya yukarıda sayılanlara benzer sebeplerle yeni projelere başlayamaması, başlanan projelerin tamamlanamaması veya geç tamamlanması durumunda, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri olumsuz etkilenerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Şirket'in proje geliştirmesinde imar planında, yapılaşma koşullarında ve belirlenen emsalde değişiklik meydana gelmesi faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Gerek imar koşulları gerekse mali koşullardan dolayı Şirket gelecekte, proje geliştirebileceği uygun arazi bulamayabilir ve/veya proje geliştirmek için uygun arsaların alım satımı, bahsi geçen arsaların mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle ilgili arsalar tercih edilmeyebilir. Şirket'in ana konusunun gayrimenkul projeleri geliştirmesi olduğu düşünüldüğünde; proje geliştirilecek arsa bulunamaması veya bulunan arsaların makul fiyatlarla temin edilememesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. Şirket'in projelerinde kullandığı ürünlerin arzında ve fiyatında yaşanacak olası değişiklikler Şirket'in üretimini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetleri kapsamında kullandığı ürünlerinde, emtia fiyatlarında ve döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar başta olmak üzere muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler, maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetinin tahmin edilen maliyet tutarını aşmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Tedarikte yaşanabilecek sorunlar ve yetersizlikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve büyümesini sınırlandırabilir.

Şirket projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket'in nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürler gerektirebilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyaç duyduğu finansmanı gerekli koşullarda bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, idari kararlar vb. hususlar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi / kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu anlamda Şirket'in olağan faaliyetleri çerçevesinde Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, çalışanları ve tek ortağı; üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir. Bahsi geçen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in gayrimenkullerinin bulunduğu yerlerdeki yapılaşma koşullarında, emsal değerler ile avan projelerde bölgedeki idari kararlar, imar uygulamaları ve mahkeme kararları neticesinde değişiklik meydana gelebilir. Şirket'in gayrimenkullerinde bu ve bunun gibi idari kararlar ve/veya uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri veya ilgili mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket; imar, çevre, turizm, orman, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması başta olmak üzere pek çok farklı mevzuata tabidir. Şirket'in faaliyetleri ile ilgili olabilecek mevzuatsal değişiklikler veya Şirket'in tabi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi halinde, Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişiklikler yaşanabilecektir. Ayrıca gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle bu mevzuata uyum, operasyonel açıdan da önem arz etmekte olup bu mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in projelerinin tamamlanma sürelerini uzatabilir veya maliyetlerini artırabilir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bahsi geçen yükümlülüklerde zaman içerisinde gerçekleştirilebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Müteahhit firmaların faaliyetlerinden dolayı ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket, GYO Tebliği m.23/1 (c) uyarınca inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, müteahhit firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden dolayı sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bahsi geçen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in itibarını zedeleyebilir ve faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket ilişkili taraf işlemleri yapabilir.

Şirket gerekli durumlarda ilişkili taraf ile işlem gerçekleştirebilir. Şirket ilişkili taraflarla yaptığı işlemleri piyasa şartlarına uygun olarak gerçekleştirmeye özen göstermektedir. Şirket'in ilişkili tarafları ile gerçekleştirdiği işlemlerde çıkar çatışması doğması durumunda Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir. İlişkili taraf işlemleri işbu İzahname'nin 20'nci bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

GYO Tebliği m.29/1 uyarınca Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanamaması gibi durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, GYO olarak kısa bir zamandır faaliyet göstermektedir. Ancak GYO dönüşüm süreci öncesinde bünyesinde yer alan üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanların Şirket'te çalışmalarını sürdürmesi ve performansları, Şirket'in başarısı üzerinde etki yaratmaktadır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ikamede başarılı olamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali söz konusudur. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket faaliyetleri SPKn, GYO Tebliği ve ilgili mevzuatının yanı sıra başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 4721 sayılı TMK, 6098 sayılı TBK, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş

ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma / çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir. Gerekli izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması, bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masrafların tahmin edilenden daha yüksek olması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürede alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konularda projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bahsi geçen faktörlerde yaşanabilecek aksamalar, projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

İnşa edilen yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk nedeniyle Şirket kusur ve ayıpları gidermek için ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini finansal durumunu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına sebep olabilir.

Şirket, mevcut finansal ve ilişkili taraf borçları bakımından mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.

Sektörde yeni yatırımların hayata geçirilmesi ve rekabetin artması, Şirket'in finansal performansını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör, rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Bu nedenle Şirket zaman zaman fiyatlama politikasında agresif bir tutum sergilemek zorunda kalabilir, Şirket karlılığı etkilenebilir. Rakiplerin rekabetçi fiyat politikaları nedeniyle pazar kaybı yaşanabilir.

Gayrimenkullerin edinilmesi sonrasında meydana çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket'in geçmişte satın alınmayı değerlendirdiği ya da satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşkar olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile eksiklikleri içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Böyle bir durumda Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

5.2. İhraçcının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler

GYO'lara tanınan vergi avantajlarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değerinden nakde çeviremeyebilir ve zarara uğrayabilir.

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansımayabilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkul ve gayrimenkul projelerinin değerleri, SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle doğası gereği subjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleşebilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri, idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle Şirket'in varlıkları için takdir edilmiş olan değerler, varlıkların değerini tam olarak yansıtamayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemeler de mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara ulaşabilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bahsi geçen koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak arz ve talep dengesi bozulabilir; bu sebeple operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca küresel ve/veya yerel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek herhangi bir kriz, talebin ve buna paralel olarak fiyatların düşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket'in projelerinin satışı veya kiralanması ile bu satış ve kiralamalardan elde edeceği gelirler azalabilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Şirket

portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan dolayı olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha uygun olabilecek proje tasarımlarla, daha avantajlı lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler geliştirebilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir. Dolayısıyla Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları, beklenenin altında kalabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Bununla birlikte, Türkiye'de konut sektöründeki talep, faiz oranları ile ters orantılıdır. Türkiye'deki konut alıcıları genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye'deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Konut kredisi faiz oranları düştüğünde konut talebi artmakta, faizler yükseldiğinde ise konut talebi olumsuz etkilenmektedir. Mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, alıcıların konut kredisi maliyetleri artabilir ve bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilir, gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

İhraç edilen paylar ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları Türkiye'de veya yurt dışında halka açık herhangi bir piyasada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra halka arz edilen paylara ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin hiçbir güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, halka arz edilen paylara ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de halka arz edilen payları elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların halka arz edilen paylara ilişkin bir Pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka arz edilen paylara ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durumda yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları paylara ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkanlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Halka arz edilen paylara ilişkin pazarın sınırlı olması ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcıların, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaması, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaması veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edememesi, halka arz edilen payları elinde bulunduranların bu payları arz ettikleri miktarda, fiyatta, zamanda ve üçüncü taraflara borsa dışında satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve halka arz edilen payların işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir, fiyat halka arz fiyatının altına düşebilir.

Halka arz fiyatı, halka arz edilen payların halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, işbu izahnamede değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka arz edilen payların piyasa değeri Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelebilecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile izahname setinde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarında meydana gelebilecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması, halka arz edilen payların işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcıların halka arz kapsamında aldıkları payları halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinden satma imkanları hiçbir zaman olmayabilir.

Sonuç olarak, halka arz kapsamında halka arz edilen payları satın alan yatırımcılar, halka arz edilen paylara yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.

Yatırım araçlarının uygunluğu; yatırımcıların finansal durumları, sahip oldukları portföylerin niteliği gibi etkenlere göre yatırımcıdan yatırımcıya farklılık göstermekte olup paylar, her yatırımcı için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. Bu durum, ilgili yatırımcıların yatırımdan bekledikleri faydayı elde edememelerine ve zarar etmelerine yol açabilecektir.

Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve bu durum hisselerin likiditesini ve hisse fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 211.280.000 TL nominal değerli pay BIST'te işlem görecektir

Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

Şirket'in ana pay sahipleri tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

Şirket'in 27/12/2024 tarih ve 2024/15 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket'in paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelsiz ve bedelli sermaye artırımını yapılmayacağına, halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca halka arz edilen paylar dışında kalan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunulmuştur.

Yukarıda yer verilen taahhüde konu süre sona erince Şirket, bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımına gidebilir. Söz konusu işlemler, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir, payların Borsa fiyatı düşebilir.

Aynı şekilde Şirket'in pay sahipleri Fecri Koça, İbrahim Halil Sunay ve Davut Çıtırık'ın verdikleri 27.12.2024 tarihli taahhütleri kapsamında Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceklerini (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar almayacaklarını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya

veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacaklarını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacaklarını ve ayrıca, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceklerini, şüpheye mahal vermemek adına Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından fiyat istikrarı işlemlerinden edinebilecekleri payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Yine Şirket'in pay sahipleri tarafından verilen ve yukarıda yer alan taahhütlere konu süre sona erince mevcut ortakların pay satışları veya bu gibi bir satışın gerçekleşebileceğine yönelik bir beklenti oluşabilir ve söz konusu işlemler, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. Yine ana pay sahiplerinin gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da pay değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda yatırımcıların elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir. Satılan payların yeni sahibi, Şirket'in idaresi konusunda mevcut ortaklar ile aynı başarıyı gösteremeyebilir. Bu durumda Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı olumsuz yönde etkilenebilir.

Ayrıca gelecekte yapılacak sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması ya da bu haklarını kullanmamaları durumunda; Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından, yatırımcıların payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir.

Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.

Türkiye'de halka açık şirketlerin tabii oldukları mevzuata ve ayrıca Şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtımları gerekmekte olup söz konusu kâr payı dağıtım politikaları zaman zaman SPK'nın ortaya koyduğu belirli düzenlemelerden etkilenebilir.

Halka açık şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz olmak üzere kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabılır kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir. Söz konusu dağıtılabılır kâr payının hesaplanmasında kullanılan meblağlar ve formüller, SPK tarafından değiştirilebilir. Şirket tarafından kendi pay sahiplerine yapılacak olan herhangi bir kâr payı ödemesinin tutarı ve şekli aşağıdakiler dahil ama bunlarla sınırlı olmamak üzere pek çok etkene bağlıdır:

- Yeterli seviyede kâr elde edilmesi,
- Dağıtılabılır kâr veya yedeklerin durumu,
- Şirket'in serbest nakit akışının müsait olması,
- Şirket'in borçluluk düzeyi, mevcut yükümlülükleri,
- Türkiye'de faaliyet gösteren diğer karşılaştırılabilir halka açık şirketlerin ödediği temettü tutarları,
- Pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri,
- Pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükümetlerin aldığı tedbirler,
- Bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında bankalara verilen negatif taahhütler,
- Yönetim kurulunun takdirine bağlı diğer etkenler,

Şirket'in kârlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen Şirket'in yönetim kurulu, Şirket menfaati açısından kârın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat getirebilir. Bu durumda Şirket'e ve/veya Şirket tarafından kendi pay sahiplerine kâr payı ödenmeyebilir. Bunların sonucunda Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.

TL'nin değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir.

Şirket payları TL cinsinden kote edilecektir ve kâr payı ödemesi yapılması durumunda bu kar payları TL cinsinden ödenecektir. Dolayısıyla TL'nin diğer para birimlerine göre değerinde oluşabilecek dalgalanmalar payların değerini ve Türkiye dışındaki yatırımcılar için başka para birimlerine dönüştürülecek kâr payı ödemelerinin değerini etkileyebilir.

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

İhraç edilen paylarda, ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, Şirket paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasının sürekli veya geçici olarak kapatılması, Borsa Yönetim Kurulu tarafından Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılması vb. durumlarda Şirket paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

Şirket'in mevcut pay sahiplerinin ekonomik konjonktür nedeniyle gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in pay değerinde bir düşüşe neden olabilir veya Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir ve Şirket'in yönetim anlayışı/tarzı değişebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda Şirket'in ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması tedarik, üretim, finansman, satış gibi Şirket'e bağımlı faktörlerden oluşabilir. Ayrıca, müşterilerin uluslararası ticari ve ekonomik konjonktürden etkilenmelerine ve tüm bunlardan bağımsız yurt içi veya yurt dışı makroekonomik gelişmelerin kötüleşmesi Şirket'in performansının beklentilerin altında gerçekleşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket pay fiyatı diğer işlem gören paylara benzer veya bağımsız şekilde düşebilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar ve siyasi riskler, salgın hastalıklar, deprem, terör eylemleri, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olağanüstü olayların ekonomiyi, Şirket'in faaliyetlerini, sektörü, üretimi ve tüketimi ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz şekilde etkileyebilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, politik gelişmeler, Türkiye'de veya diğer ülkelerde savaş, terör saldırıları, ayaklanmalar, salgın hastalıklar, pandemi veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, deprem, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olağanüstü olaylar, terör eylemleri ve sıralanan durumların makro-ekonomik ve mikro-ekonomik etkileri ile tüketici alışkanlıkları üzerindeki etkileri Şirket'in finansal durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması tedarik, üretim, finansman, satış gibi Şirket'e bağımlı faktörlerden oluşabilir. Ayrıca, müşterilerin uluslararası ticari ve ekonomik konjonktürden etkilenmelerine ve tüm bunlardan bağımsız yurt içi veya yurt dışı makroekonomik gelişmelerin kötüleşmesi Şirket'in performansının beklentilerin altında gerçekleşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket pay fiyatı diğer işlem gören paylara benzer veya bağımsız şekilde düşebilir.

Fiyat tespit raporuna ilişkin varsayımların gerçekleştirilememesi, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Şirket paylarının halka arz fiyatının belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımların gerçekleşmemesi durumunda Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve bu durum Şirkete ilişkin gelecek beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in pay fiyatını düşürebilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir.

5.4. Diğer Riskler

Bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer verilen diğer riskler:

Sermaye Riski

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri yoluyla da dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme yoluyla riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket işlem yaptığı tarafların kredibilitesini takip eder ve yaptığı finansal yatırımlarda da ilgili enstrümanların kredi notunu yatırım tercihinin yaparken göz önünde bulundurur. Şirket, bu değerlendirmeleri düzenli olarak günceller ve ilgili taraflarla yapılan toplam işlem bedellerini de göz önünde bulundurarak kredi riskini yönetir. Yeni bir müşteri kabul edilirken müşterinin kredibilitesi ilgili departmanlar tarafından değerlendirilir ve gerekli görülen durumlarda teminat alınarak uygun kredi limitlerini tanımlanır. Şirket'in müşteri limitlerinin belirlenmesi ve vadesi geçen alacaklara ilişkin uygulanacak takip mekanizmalarına dair de prosedürleri mevcuttur. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır. Ayrıca, Şirket yönetimi dönem sonları itibarıyla ticari borçlarını ve finansal varlıklarını müşteri ve varlık bazında değerlendirerek, tahsili mümkün görünmeyen tutarlara ilişkin gerekli karşılıkların finansal tablolara yansıtılmasını sağlar.

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluğu taşıyan yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi

oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir. Böylece optimal riskten korunma stratejisinin oluşturulması gerek bilançonun pozisyonunun gözden geçirilmesi gerekse faiz harcamalarının farklı faiz oranlarında kontrol altında tutulması amaçlanmaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in unvanı "FCR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	329924-5

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, 06.07.2022 tarihinde kurulmuştur. SPK'nın 05.12.2024 tarih ve 62/1832 sayılı izni ile bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket süresizdir.

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:	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi:	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul
İnternet Adresi:	www.fcrgyo.com
Telefon Numarası:	444 9 346

Şirket'in yürüttüğü faaliyetler genel olarak 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, GYO Tebliği'nin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk

Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Şirket, Kurul'un 05.12.2024 tarih ve 62/1832 sayılı Kurul kararını takiben, 27.12.2024 tarihinde tescil edilerek “FCR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir.

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, GYO Tebliği'nin 22. maddesi ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlemektedir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım kârı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya

bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etmek amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması istisna olarak kabul edilir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: **(i)** ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve **(ii)** varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar

GYO'ların yatırımlarına yönelik GYO Tebliği'nde mevcut olan sınırlamalara aşağıda liste halinde yer verilmektedir:

- GYO'lar 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 almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.

- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirebilirler.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.
- GYO'lar hiçbir şirkette veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt

dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde / yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,

- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve
- Portföylerinde yer alan ve / veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranın iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

- gayrimenkullere,
- gayrimenkul projelerine,
- gayrimenkule dayalı haklara ve
- yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere

yatırım yapmak zorundadır.

Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO'ya dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede:

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.

- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

Çevre Mevzuatı

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlar için çevre mevzuat kapsamında ek izin ve onayların alınması gerekmektedir. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket'in faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. 2872 sayılı Çevre Kanunu, çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirlerin genel hatlarını ve bu tedbirlere uymamanın sonuçlarını düzenlemektedir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi

Çevreyi kirletme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler, Çevre Kanunu madde 11 kapsamında 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca ÇED raporu almak ve çeşitli çevre lisansları ve ikincil mevzuat kapsamında gereken ilgili diğer lisansları almakla yükümlüdür. ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ilgili Yönetmelik EK-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.
- Çevre Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirilmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin

gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Olumlu” kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Olumlu” kararı geçersiz sayılır.

- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çere üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

“ÇED Olumlu” veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı bulunan ve eşik değeri olan projelerde yapılacak kapasite artışı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması durumunda, her bir kapasite artışı miktarının mevcut proje kapasite ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği’nin EK-1’inde yer alan eşik değerde olması ya da üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği’nin 8. maddesi kapsamında; EK-2’deki listede yer alan eşik değer ve üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği’nin 16. maddesi kapsamında yeniden başvuru yapılması gerekmektedir.

Çevre İzni

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu’nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülüklerle uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi 1 yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği’nin “Çevre iznine tabi olmayan işletmeler” başlıklı m.17 hükmü uyarınca, yönetmeliğin EK-1 ve EK-2 listelerinde yer aldığı halde alıcı ortama herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı olmayan işletmeler yetkili mercie müracaat etmek zorundadır.

Sosyal Güvenlik Mevzuatı

Sosyal güvenliğe ilişkin mevzuat 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan korunmaya muhtaç durumda olan işçileri korumayı ve işverenlerin bu husustaki sorumluluklarını düzenler. Şirket’in işçi istihdamında bulunmasından kaynaklı işveren konumunda bulunması nedeniyle Sosyal Sigortalar Kanunu ve ikincil mevzuatta işverenlere öngörülen yükümlülüklerle uymak zorundadır. Şirket en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte işyeri bildirgesini Sosyal Güvenlik Kurumu’na vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde bu bildirim Sosyal Güvenlik Kurumu’na yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez.

İş Sağlığı ve Güvenliği

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ikincil mevzuatı kapsamında işyerleri tehlike sınıflarına göre üç kategoride sınıflandırılmakta olup bunlar çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerleridir. 26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği’nin EK-1 numaralı eki uyarınca sanayi ve imalat projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri ve enerji projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri az tehlikeli işyeri nitelendirmesine tabidir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup bu çerçevede (a) mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dahil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapar, (b) işyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığını izler, denetler ve uygunsuzlukların giderilmesini sağlar, (c) risk değerlendirmesi yapar veya yaptırır, (ç) çalışana görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne alır, (d) yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayatı ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, yangın eğitiminin verilmesi ve tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve raporlanması, iş sağlığı ve güvenliği sistemi dokümantasyon yapısının oluşturulmasında teknik destek verilmesi, iş sağlığı ve güvenliği eğitimlerinin verilmesi, periyodik olarak denetimlerin yapılması ve raporlama, alt işverenlere yönelik örnekleme yöntemi ile dokümantasyon denetimlerinin yapılması, işyerinde kullanılması gereken güvenlik ve sağlık işaretlerinin tespit edilmesi, işyerinde kullanılması gereken kişisel koruyucu donanım standartlarının hazırlanması, işyerinde çalışan personelin görevlerine göre yapılacak olan sağlık muayene ve tetkiklerini belirten sağlık standardının hazırlanması, işyerinde yapılacak olan test ve ölçümlere ilişkin izleme ve ölçme planının oluşturulması ve takibi, mevzuat değişikliklerinden firmanın haberdar edilmesi ve değişikliklerin işyerine entegre edilmesinde teknik destek verilmesi, iş müfettişleri tarafından yapılacak olan denetimlere iştirak edilmesi, kaza-araştırma raporlarının oluşturulması ve/veya oluşturulan raporların kontrolü ve kaza sonrası düzeltici faaliyetlerin belirlenmesinde teknik destek verilmesi ve 15.05.2013 tarihli ve 28648 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik gereğince işyerinde çalışan üst düzey, orta düzey ve diğer çalışanlara yapılacak olan yıllık eğitim planına göre eğitimlerin verilmesi.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu 6. maddesi uyarınca ilgili işyerlerinin iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirmesi gerekmektedir. Bu yükümlülüğü ihlal eden işverenler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Bu kapsamda, iş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene her bir görevlendirmede kişi için 2024 yılı itibarıyla en az 61.602 TL ve aykırılığın devam ettiği her ay için aynı miktar para cezası uygulanır. İş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene ilişkin para cezaları yüzde elli oranında artırılarak uygulanır.

İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

İnşaat ve Yapı Kullanımı

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı

(inşaat ruhsatı) alınması mecburidir. Ayrıca, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından yapı kullanma izni alınması gerekir. GYO Tebliğ madde 25(1)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

İlk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İzin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, çevre her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

Yapı Ruhsatları

İmar Kanunu'nun 29'uncu maddesi uyarınca yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması gerekir. Bu süre zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca faaliyeti sırasında çerçevesinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseler gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadır. Gayrisihhi müesseseler de kendi içlerinde birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi müesseseler olarak üçe ayrılmaktadırlar. Konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseler birinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılırken, konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gerekmeyen, bununla birlikte müessesenin faaliyetinin gerektirdiği durumlarda izin verilmeden önce civarında ikamet edenlerin esenlik ve istirahati hususunda konumu, tesisatı ve vaziyeti itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşması için inceleme yapılması gerekli müesseseler ikinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadırlar. Bu kapsamda, söz konusu müesseseler: **(i)** geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve **(ii)** işletmenin faaliyet alanında gerekli mesleki niteliklere sahip bir yönetici atamalıdır. Belediyeler, hijyenik ve hijyenik olmayan tesisleri denetleme ve bu tesislerin kamu sağlığı ve çevre bakımından tehlike arz etmesi halinde, söz konusu tesisin faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulması dahil olmak üzere gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik m.6 uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Tarih	Gelişme
2022	Şirket, 06.07.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde, “Mayesse Turizm Yapı Anonim Şirketi” unvanıyla kurulmuştur.
2024	İstanbul ili Maltepe ilçesinde bulunan Centrum Projesi’nden 6 adet taşınmaz satın alınmıştır. İstanbul ili Pendik ilçesinde bulunan Sağlık Projesi’nden 29 adet taşınmaz satın alınmıştır. İstanbul ili Tuzla ilçesinde bulunan Gloria Projesi’nden 94 adet taşınmaz satın alınmıştır. Şirket’in 70.000.000 TL olan sermayesi 550.000.000 TL’ye yükseltilmiştir. Şirket’in merkezi “Aydınlı Mah. Karaca Sk – Sitesi – Blok No:7 İç Kapı No: 14 Tuzla, İstanbul” adresinden “Sanayi Mah. Deren Sk. No:2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul” adresine taşınmıştır. Şirket’in 550.000.000 TL olan sermayesi 556.000.000 TL’ye yükseltilmiştir. Kurul’un 05.12.2024 tarih ve 62/1832 sayılı onayı ile “Mayesse Turizm Yapı Anonim Şirketi”, “FCR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Şirket’in yatırımları, işbu izahname tarihi itibarıyla gayrimenkul portföyünden oluşmaktadır. Şirket’in aktifinde 30.09.2024 tarihi itibarıyla;

1. İstanbul ili Pendik ilçesinde bulunan 6.095,53 m² büyüklüğünde, Şirket’e sermaye olarak konulan arsa ve üzerinde Ramada Hotel by Wyndham Sabiha Gökçen Airport projesi devam eden 1 adet otel, 2 adet işyeri ve 69 adet ofis niteliğinde toplam 72 adet bağımsız bölüm,
2. İstanbul ili Maltepe ilçesinde bulunan 4 adedi dubleks konut, 1 adedi ofis ve 1 adedi dükkan niteliğinde toplam 6 adet bağımsız bölüm,
3. İstanbul ili Pendik ilçesinde bulunan tamamı ofis niteliğinde toplam 29 adet bağımsız bölüm,
4. İstanbul ili Tuzla ilçesinde bulunan tamamı konut niteliğinde toplam 94 adet bağımsız bölüm

bulunmaktadır.

31 Aralık 2023, 2022 tarihleri ile 30.09.2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ait detay bilgileri aşağıdaki gibidir:

Proje Adı	Konum	01.03.2024 tarihli Mevcut Durum Pazar Değeri*	01.03.2024 tarihli Tamamlanması Halindeki Pazar Değeri*
(a) Arsa ve Ramada Hotel by Wyndham Sabiha Gökçen Airport projesi bünyesindeki 72 adet bağımsız bölüm	Pendik / İstanbul	747.665.000	5.248.765.000
(b) Centrum Projesi bünyesindeki 6 adet bağımsız bölüm	Maltepe / İstanbul	144.550.000	489.290.000
(c) Sağlık Projesi bünyesindeki 29 adet bağımsız bölüm	Pendik / İstanbul	26.685.000	125.550.000
(d) Gloria Projesi bünyesindeki 94 adet bağımsız bölüm	Tuzla/ İstanbul	379.880.000	1.102.065.000
TOPLAM (TL)		1.298.780.000	6.965.670.000

*KDV hariçtir.

(a) İlgili gayrimenkuller, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Kurtköy Mahallesi, 8881 ada, 6.095,53 m² yüzölçümlü 10 no'lu parsel üzerinde yer alan 6.095,53 m² arsa alanı ile üzerinde Ramada Hotel by Wyndham Sabiha Gökçen Airport projesi devam eden ve halihazırda inşaat halinde bulunan 1 adet otel, 2 adet işyeri ve 69 adet ofis niteliğinde toplam 72 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İlgili gayrimenkul üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Turizm yatırım belgesine göre, otel adı Ramada Hotel by Wyndham Sabiha Gökçen Airport, sınıfı ve türü 5 yıldızlı oteldir. İlgili gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup tapu kayıtları üzerinde yer alan “Özel Güvenlik Bölgesi İçinde Kalmaktadır.” beyanı havalimanı lokasyonu içerisinde kaldığından bölge genelinde rutin uygulamalar olup taşınmazların satışına yönelik herhangi bir engel teşkil etmemektedirler. İlgili gayrimenkullerin 01.03.2024 tarihi itibarıyla değeri; ofisler için pazar yaklaşımı yöntemi, otel için ise gelir yaklaşımı yöntemi sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(b) İlgili gayrimenkuller, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Feyzullah Mahallesi, 16552 ada, 590,86 m² yüzölçümlü 24 no'lu parsel üzerinde yer alan Centrum projesi bünyesindeki 4 adedi dubleks konut, 1 adedi ofis ve 1 adedi dükkan niteliğinde toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazlar halihazırda inşaat halindedir. İlgili gayrimenkul üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 01.03.2024 tarihi itibarıyla değeri; maliyet ve pazar yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(c) İlgili gayrimenkuller, İstanbul ili Pendik ilçesi, Kurtköy Mahallesi, 8881 ada, 2.735,23 m² yüzölçümlü 11 no'lu parsel üzerinde yer alan Sağlık projesi bünyesindeki toplam 29 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazlar halihazırda inşaat halindedir. İlgili gayrimenkul üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. İlgili gayrimenkul üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkullerin 01.03.2024 tarihi itibarıyla değeri; pazar yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

(d) İlgili gayrimenkuller, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi, 8567 ada, 13.230,00 m² yüzölçümlü 8 no'lu parsel üzerinde yer alan Gloria projesi bünyesindeki toplam 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazlar halihazırda inşaat halindedir. İlgili gayrimenkul üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. İlgili gayrimenkul

üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili gayrimenkulün 01.03.2024 tarihi itibarıyla uygun değeri; maliyet ve pazar yaklaşımı sonucu bulunan değer ile tespit edilmiştir.

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

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla yatırımları aşağıdaki şekildedir:

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (01.03.2024)	Finansman Şekli
(a) Arsa ve Ramada Hotel by Wyndham Sabiha Gökçen Airport projesi bünyesindeki 72 adet bağımsız bölüm	İstanbul/Pendik	%15	Şirket Özkaynakları
(b) Centrum Projesi bünyesindeki 6 adet bağımsız bölüm	İstanbul/Maltepe	%20	Şirket Özkaynakları
(c) Sağlık Projesi bünyesindeki 29 adet bağımsız bölüm	İstanbul/Pendik	%30	Şirket Özkaynakları
(d) Gloria Projesi bünyesindeki 94 adet bağımsız bölüm	İstanbul/Tuzla	%40	Şirket Özkaynakları

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

27.12.2024 tarih 21 sayılı fon kullanım yerine ilişkin Yönetim Kurulu kararı haricinde geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında almış olduğu herhangi bir bağlayıcı kararı yoktur.

6.2.3. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Türk vergi mevzuatı çerçevesinde GYO'ların faydalandığı bazı vergisel teşvikler şu şekildedir:

- Türkiye'de GYO'ların kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-d-4 maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.
- KVK 15/3 maddesi uyarınca GYO'ların elde ettiği kazançlar dağıtılsın ya da dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. Kanunun geçici 1. maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda vergi tevkifatı konusu 94. maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. Bu kapsamda GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

İlaveten, Damga Vergisi Kanunu tahtında GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisinden muaf olduğu düzenlenmiştir.

Ek olarak, Turizmi Teşvik Kanunu'nun 5'inci maddesi uyarınca turizm sektöründe, anılan kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm yatırım belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur.

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamında, turizm yatırımı belgesi, yatırımın türü, sınıfı ve süresini gösteren, ibraz edilen belgelerle yatırımcının beyanı üzerine Bakanlık tarafından düzenlenen belgedir. İlgili belgenin alınması için gerekli başvuru ve şartlar, söz konusu yönetmeliğin 6'ncı maddesinde düzenlenmiştir ve ilgili belgede belirtilen işletmeye açılma süresi sonra erdiğinde belge iptal edilmiş olarak kabul edilmektedir. Turizm işletmesi belgesi ise, turizm tesislerinin yatırımlarının tamamlanıp işletmeye geçildiği anda alınabilecek bir belgedir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Genel Bakış

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca "Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Şirket 06.07.2022 tarihinde 70.000.000 sermaye ile kurulmuş olup bu sermayenin tamamı aynı olarak ödenmiştir.

Şirket'in mevcut durumda devam etmek olan 4 projesi bulunmakta olup bu projeler (i) Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport" Otel Projesi, (ii) Sağlık Projesi, (iii) "Gloria Sitesi" Konut Projesi ve (iv) "Centrum" Konut Projesi'dir. Tüm projeler işbu izahname tarihi itibarıyla devam etmekte olup 30.09.2024 tarihi itibarıyla gerçekleşen satışların teslimi işlemleri tamamlanmamıştır. Bu nedenle gelir tablosunda herhangi bir hasılat tutarı bulunmamaktadır.

Diğer taraftan Şirket başladığı faaliyetlerine ilişkin olarak genel yönetim giderlerine katlanmakta ayrıca yatırım amaçları gayrimenkul olarak sınıflandırılan Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport Otel Projesi kapsamında oluşan gerçeğe uygun değer azalışı neticesinde Şirket'in kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda 30.09.2024 tarihi dönem zararı bulunmaktadır.

Bununla birlikte Şirket'in GYO statüsünde olması hasebiyle Şirket'in esas faaliyet konusu proje geliştirmek olup Şirket'in orta ve uzun vadede nakit akış beklentisi devam eden projelerin gelişimiyle doğrudan ilişkilidir.

Şirket'in Devam Eden Projeleri

Şirket'in mevcut durumda portföyünde 4 adet proje bulunmakta olup aşağıda listelenmektedir:

A. Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport” Otel Projesi

Şirket, sermaye olarak koyduğu İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi’nde yer alan 6.095,53 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde “Ramada Hotel by Wyndham Sabiha Gökçen Airport Projesi” yatırımına başlamıştır.

Söz konusu projeye ilişkin olarak Şirket ile FGM Yapı arasında 15.01.2023 tarihinde "Genel Müteahhitlik Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmış, FGM Yapı sözleşmenin konusunu teşkil eden ve eklerinde yer alan birim fiyat listesindeki şartlara uygun olarak anahtar teslim işçilik yapmayı kabul etmiş ve 31.12.2026 tarihine kadar işi tamamlayacağını taahhüt etmiştir.



Söz konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Sanayi Mahallesi, E 80 Bağlantı Yolu Bulvarı üzerinde konumlu 28 kapı numaralı 8881 ada, 10 numaralı parselde, fiziki olarak inşaatı devam eden Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport Projesi’nde yer alan 72 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazların 1’i otel, 2’si işyeri, 69’u ise ofis niteliğindedir.



Bölgenin altyapısı tam olup ulaşım imkânları oldukça gelişmiş ve alternatiflidir.

Parsel üzerinde inşa edilen proje için yapı ruhsatları ve yapı tadilat ruhsatları düzenlenmiş olup inşaat işleri devam etmektedir. Proje; A, B1 ve B2 olmak üzere 3 adet bloktan oluşmaktadır. A Blok 1 otel ve 2 işyeri ünitesinden, B1 Blok 69 adet ofis ünitesinden, B2 blok ise 1 adet ofis ünitesinden olmak üzere proje bünyesinde toplamda 73 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerlemeye konu bağımsız bölüm sayısı ise 72 adettir.

Turizm yatırım belgesine göre otel adı Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport; sınıfı ve türü ise 5 yıldızlı oteldir. Otel kapasite bilgileri ise; 202 oda (2 yataklı) 11 suit oda (2 yataklı) 3 bedensel engelli odası (2 yataklı) toplam 216 oda, 432 yatak, 208 kişilik lokanta, 30 kişilik pasta salonu, 94 kişilik bar salonu, 18 kişilik toplantı salonu, 36 kişilik toplantı salonu, 474 kişilik konferans salonu, kapalı yüzme havuzu, Türk hamamı, sauna, aletli jimnastik salonu, erkek ve kadın kuaförü, 120 araçlık otopark alanı olarak dosyasına işlenmiştir.

İşbu projenin izahname tarihi itibarıyla yaklaşık inşaat tamamlanma seviyesi %15 mertebesinde.

Otel bünyesinde ayrıca 365 gün açık olacak şekilde yaklaşık 1.500 m² alanlı konut fuarı yapılması planlandığı, Avrupa ve Anadolu yakasının tüm satış ve sunumlarının burada gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Proje bitişiğinde yer alan 8881 ada 11 parselde inşa edilen (Sağlık Projesi) hastane olarak planlanan proje ile birlikte bir bütün olarak otel-alışveriş-yaşam alanları, estetik ve sağlık turizmi ile birlikte çok amaçlı karma proje olarak planlanmıştır.

B. “Sağlık Projesi”

Söz konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Sanayi Mahallesi, E-80 Bağlantı Yolu Bulvarı Deren Sokak üzerinde konumlu 2 kapı numaralı 8881 ada, 11 numaralı parselde, fiziki olarak inşaatı devam eden Sağlık Projesi olarak adlandırılan 29 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların tamamı ofis niteliğindedir.



Taşınmazların bulunduğu bölgede yoğunluklu olarak ticari ağırlıklı yapılar mevcuttur. Bölgenin altyapısı tam olup, ulaşım imkanları oldukça gelişmiş ve alternatiflidir.

Taşınmazların yer aldığı lokasyon E-5 Karayolu ile TEM Otoyolu'nu birbirine bağlamakta olup, Sabah Gökçen Havalimanı ile birçok önemli noktaya ulaşım bu güzergah üzerinden sağlanmaktadır.

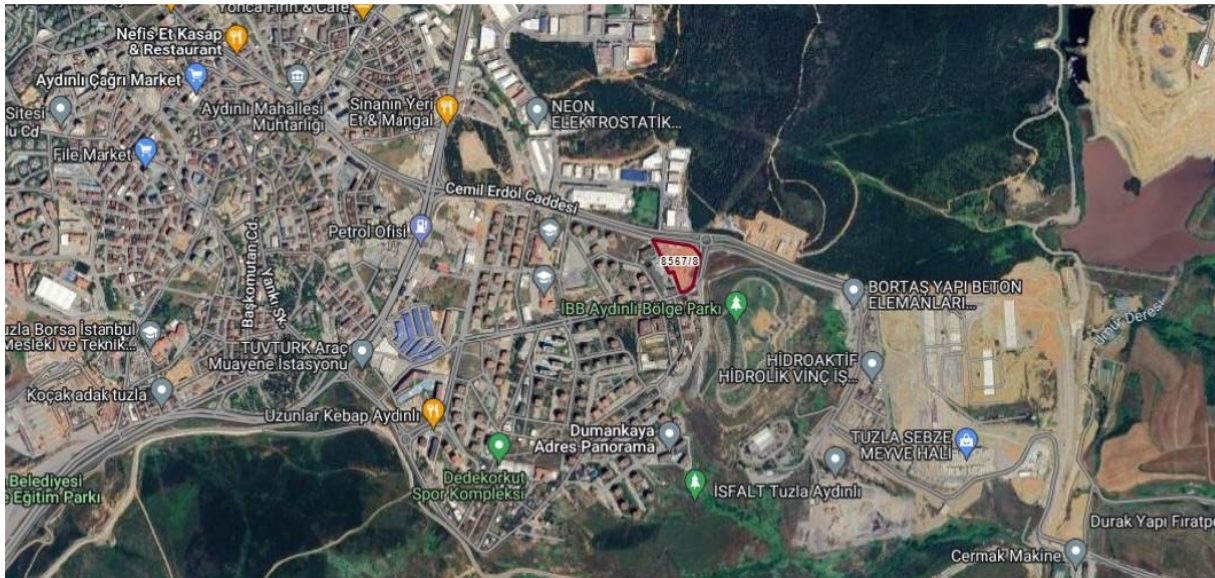
Değerleme konusu parselle ilişkin hissedarlardan olan Has Temizlik Ticaret A.Ş. ile FGM Yapı arasında 09.09.2022 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, ilgili 29 adet taşınmaz "satış" işleminden mülkiyeti Şirket'e geçmiştir. Parsel üzerinde inşa edilen proje için yapı ruhsatları ve yapı tadilat ruhsatları düzenlenmiş olup inşaat işleri devam etmektedir. Projenin yaklaşık inşaat tamamlanma seviyesi %30 mertebesinde.

Proje bitişğinde yer alan 8881 ada 10 parselde inşa edilen "RAMADA HOTEL BY WYNDHAM SABIHA GÖKÇEN AIRPORT" olarak planlanan proje ile birlikte bir bütün olarak otel-alışveriş-yaşam alanları, estetik ve sağlık turizmi ile birlikte çok amaçlı karma proje olarak planlanmıştır.

İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 2024/SPK-002 nolu gayrimenkul değerleme raporuna göre; parsel üzerinde inşa edilecek projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için 144.550.000,-TL (Yüzkırkdörtmilyonbeşyüzellibin Türk Lirası), projenin tamamlanması durumundaki ilgili rapor tarihi itibarıyla pazar değeri için; 489.290.000,-TL (Dörtyüzseksendokuzmilyonikiyüzdoksanbin Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

C. "Gloria Sitesi" Konut Projesi

Söz konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, Şehit Fatih Mehmetcan Caddesi, 2 kapı numaralı 8567 ada, 8 numaralı parselde, fiziki olarak inşaatı devam eden Gloria Sitesi Projesi'nde yer alan 94 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların tamamı konut niteliğindedir.



Bölge, Tuzla Belediyesi sınırlarında yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Değerleme konusu parselle ilişkin hissedarlardan olan Filtas Yapı İnşaat Malzemeleri Turizm Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (işveren) ile FGM Yapı arasında 11.05.2022 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, ilgili 94 adet taşınmaz "satış" işleminden mülkiyeti Şirket'e geçmiştir.

Parsel üzerinde inşa edilen proje için yapı ruhsatları ve yapı tadilat ruhsatları düzenlenmiş olup inşaat işleri devam etmektedir.

İşbu projenin izahname tarihi itibarıyla projenin yaklaşık inşaat tamamlanma seviyesi %75 mertebesinde dir.

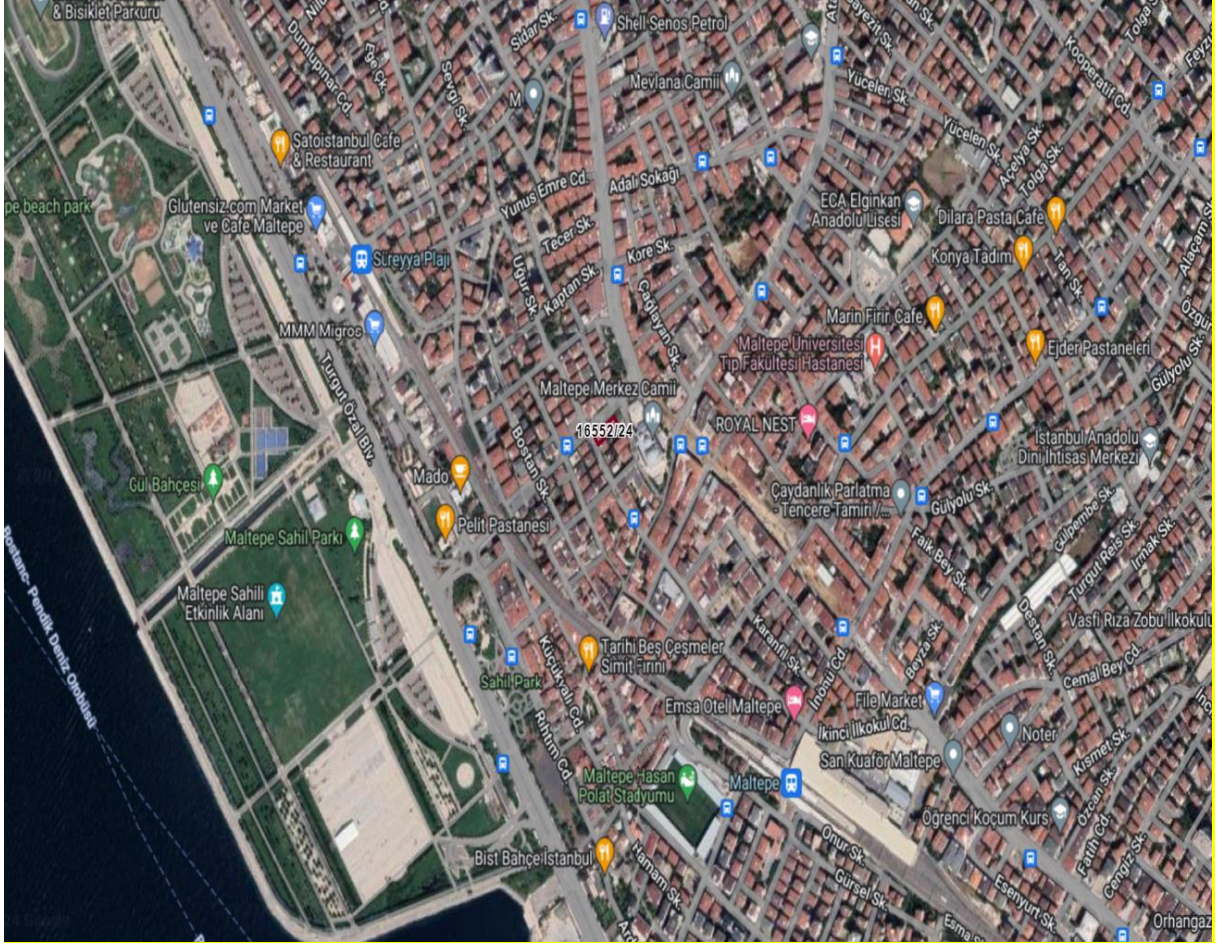
Proje; A, B, C, D, E, F ve G olmak üzere 7 adet bloktan oluşmaktadır. A blokta yer alan 34 adeti bağımsız bölümün 27 adedi konut kalan 7 adedi ise dükkân niteliğindedir. B blokta 104 adet konut, C blokta 96 adeti konut, 1 adeti dükkân, D blokta 84 adet konut, E, F ve G bloklarda ise 2'şer adet dubleks konut olmak üzere proje bünyesinde 317 adeti konut, 8 adet işyeri olmak üzere toplamda 325 adeti bağımsız bölüm yer almaktadır. Site bünyesinde kapalı otopark alanı, yüzme havuzu, spor sahaları, fitness salonu, market, çocuk oyun alanları ve güvenlik gibi sosyal imkanlar planlanmıştır.

İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 2024/SPK-003 nolu gayrimenkul değerleme raporuna göre; parsel üzerinde inşa edilecek projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için 384.075.000,-TL (Üçyüzseksendörtmilyonyetmişbeşbin Türk Lirası), projenin tamamlanması durumundaki ilgili rapor tarihi itibarıyla pazar değeri için; 1.102.065.000,-TL (Birmilyaryüzikimilyonaltmışbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

D. “Centrum” Konut Projesi

Söz konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Feyzullah Mahallesi, Mimar Sinan Caddesi, 1-3 kapı numaralı 16552 ada, 24 numaralı parselde, fiziki olarak inşaatı devam eden Centrum Projesi'nde yer alan 6 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların 4 adedi dubleks konut, 1 adedi ofis, 1 adedi de dükkân niteliğindedir.

Taşınmazların çevresinde çeşitli katlı konut tarzı yapılar ve cadde üzerinde ticari yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz okul, park, cami vb. sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer almakta olup bulunduğu bölgenin alt yapısı tamdır.



Parsele ilişkin toprak sahipleri ile FGM Yapı arasında sırasıyla 05.07.2022-22.07.2022-08.08.2022-06.09.2022 tarihli, "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, FGM Yapı sözleşmenin konusunu teşkil eden ve eklerinde yer alan birim fiyat listesindeki şartlara uygun olarak anahtar teslim işçilik yapmayı kabul etmiştir. 16.02.2024 tarih ve 6641 yevmiye ile 6 adet taşınmaz "satış" işleminden mülkiyeti Şirket'e geçmiştir. Parsel üzerinde inşa edilen proje için yeni yapı ruhsatı düzenlenmiş olup inşaat işleri devam etmektedir.

İşbu projenin izahname tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma seviyesi %20 mertebesinde.

İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 2024/SPK-004 nolu gayrimenkul değerleme raporuna göre; parsel üzerinde inşa edilecek projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için 26.685.000,-TL (Yirmialtı milyona altı yüz seksen beş bin Türk Lirası), projenin tamamlanması durumundaki ilgili rapor tarihi itibarıyla pazar değeri için; 125.550.000,-TL (Yüzyirmibeş milyon beş yüz ellibin Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

Şirket'in gayrimenkullerine ve haklarına ilişkin 07.03.2024 tarihli değerleme raporları 01.03.2024 tarihindeki değerlemeleri göstermekte olup söz konusu raporlar kapsamında takdir edilen değerler aşağıda sunulmaktadır.

Proje Adı	Konum	01.03.2024 tarihli Mevcut Durum Pazar Değeri*	01.03.2024 tarihli Tamamlanması Halindeki Pazar Değeri*
-----------	-------	---	---

(a) Ramada Hotel by Wyndham Sabiha Gökçen Airport projesi bünyesindeki 72 adet bağımsız bölüm	Pendik / İstanbul	747.665.000	5.248.765.000
(b) Centrum Projesi bünyesindeki 6 adet bağımsız bölüm	Maltepe / İstanbul	144.550.000	489.290.000
(c) Sağlık Projesi bünyesindeki 29 adet bağımsız bölüm	Pendik / İstanbul	26.685.000	125.550.000
(d) Gloria Projesi bünyesindeki 94 adet bağımsız bölüm	Tuzla/ İstanbul	379.880.000	1.102.065.000
TOPLAM (TL)		1.298.780.000	6.965.670.000

*KDV hariçtir.

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 ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü; turizm ve otel, ofis ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir.

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü; ticari gayrimenkul, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün, GSYH içindeki payı 2023 ikinci çeyrekte %5,3 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Konut Satışları

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2021 yılında 1.491.856 adet, 2022 yılında 1.485.622 adet ve 2023 yılında 1.225.926 adet konut satışı gerçekleşmiş; 30.09.2024 tarihi itibarıyla 947.236 adet konut satışı gerçekleşmiş olup 2023 yılının aynı dönemine kıyasla konut satışları %5,20 oranında artmıştır. Konut satış sayılarına göre 2022 ile 2023 yıllarında ve 2024 yılının ilk dokuz aylık döneminde en çok konut satışı gerçekleşen il İstanbul olurken ikinci sırada Ankara üçüncü sırada ise İzmir yer aldı.⁶⁷⁸⁹

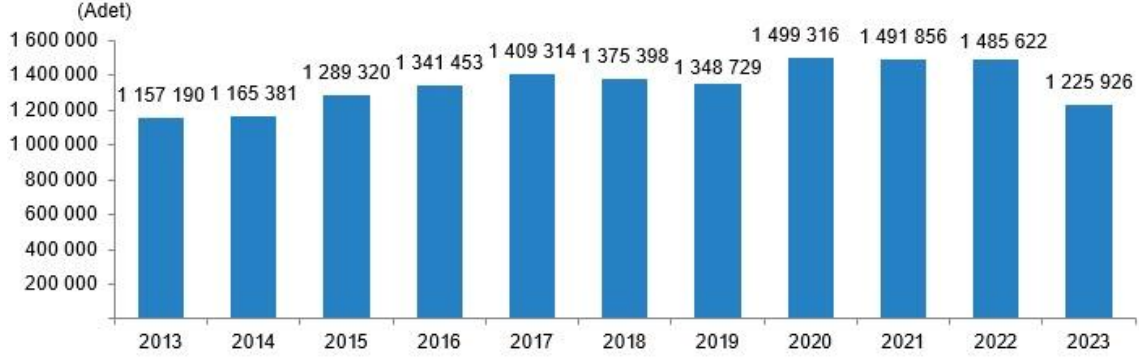
Son 10 yıl içerisinde gerçekleşen konut satışlarına ilişkin tablo aşağıda sunulmaktadır.

⁶ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2021-45672#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=Konut%20sat%C4%B1%C5%9Flar%C4%B1%2021%20y%C4%B1l%C4%B1nda%20bir,en%20y%C3%BCKsek%20paya%20sahip%20oldu.>

⁷ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=House-Sales-Statistics-December-2022-49526#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=Konut%20sat%C4%B1%C5%9Flar%C4%B1%2022%20y%C4%B1l%C4%B1nda%20bir,485%20bin%20622%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti.>

⁸ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2023-49516>

⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2024-53762>

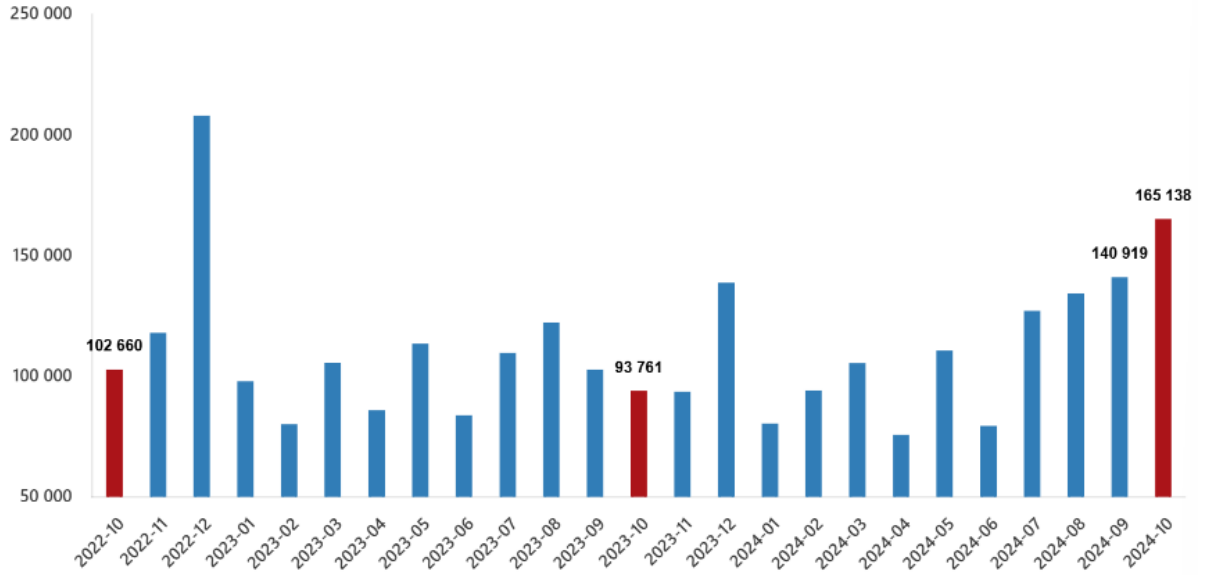


Kaynak: TÜİK

2022 yılının Ekim ayı ile 2024 yılının Ekim ayı arasındaki dönemde gerçekleşen konut satışlarına ilişkin tablo adet bazında aşağıda sunulmaktadır.

Konut satışı, Ekim 2024

(Adet)



Kaynak: TÜİK

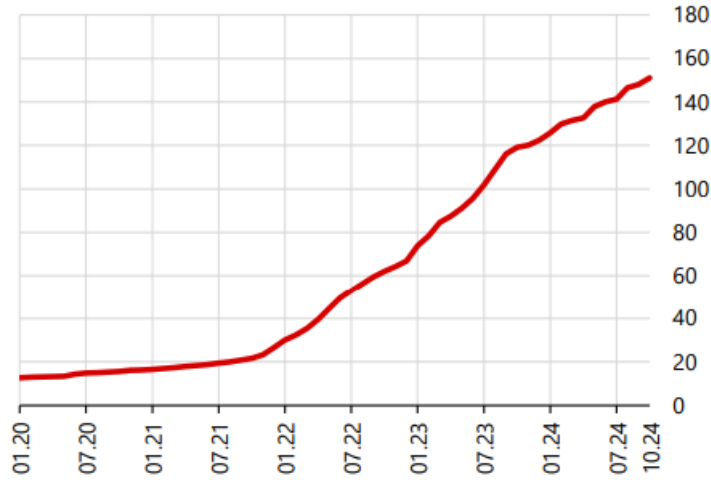
2024 yılının Ekim ayında da 2024 yılının Temmuz ayından itibaren görülen konut satışlarındaki artma trendi devam etmiş olup Türkiye genelinde 2024 yılının Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre konut satışları %76,1 oranında artarak 165.138 adet olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 24.812 konut satışı ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 15.257 konut satışı ile Ankara ve 8.658 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Konut Fiyatları

TCMB tarafından yayımlanan konut fiyat endeksi 2024 yılının Ekim ayında bir önceki aya kıyasla %2,1 oranında artış göstermiş, bir önceki yılın aynı ayına kıyasla gerçekleşen artış oranı ise %26,80'dir. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,1, 2,8 ve 4,5

oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 21,2, 32,5 ve 28,7 oranlarında artış göstermiştir.¹⁰

2020 yılının Ocak ayı ile 2024 yılının Ekim ayı arasındaki endeks değişimlerini gösterir tablo aşağıda sunulmaktadır. Tabloda seviye 2023=100 olarak alınmıştır.



Kaynak: TCMB

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı 3. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %18,9 azalmıştır. Aşağıda yapı ruhsatı istatistiklerini gösterir tablo sunulmaktadır.

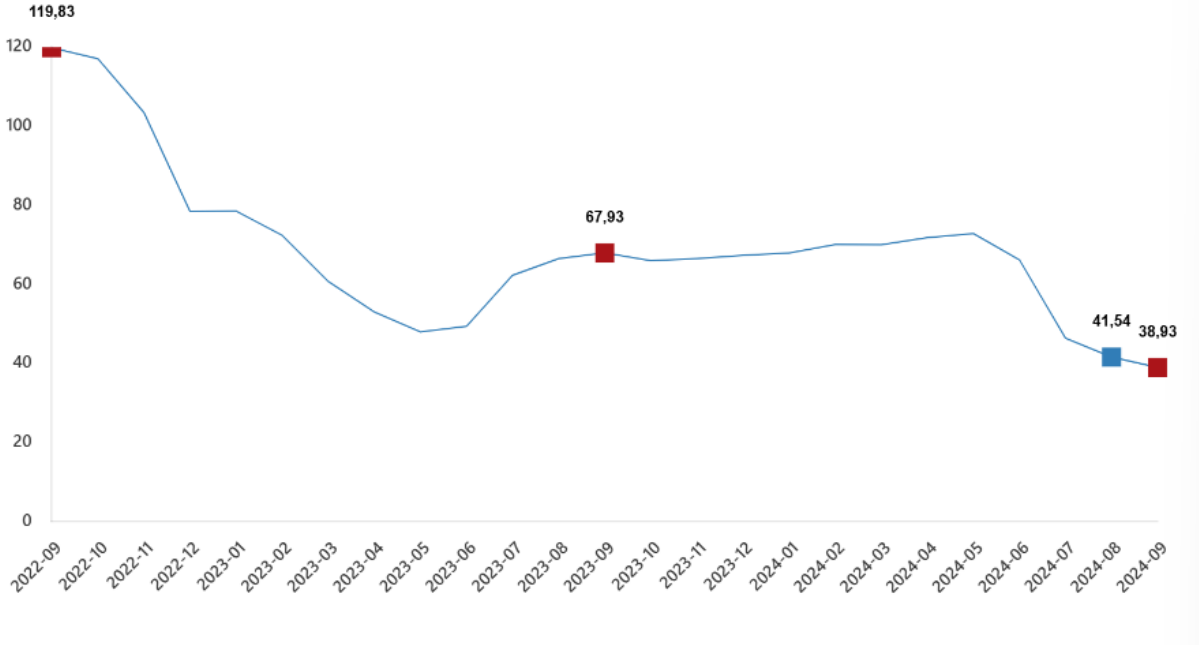
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 819	-7,7	700 884	-3,5	146 197 251	-3,5
	I	26 126	-22,1	131 242	-24,8	27 595 313	-19,5
	II	29 072	-4,8	145 414	-7,8	30 882 141	-2,8
	III	28 284	-7,0	146 031	-2,6	32 172 075	-3,5
	IV	44 337	0,7	278 197	13,8	55 547 723	6,7
2023		139 659	9,3	859 202	22,6	168 391 174	15,2
	I	23 889	-8,6	131 810	0,4	27 026 443	-2,1
	II	31 127	7,1	193 022	32,7	39 255 974	27,1
	III	35 492	25,5	199 017	36,3	39 484 460	22,7
	IV	49 151	10,9	335 353	20,5	62 624 298	12,7
2024	I	28 610	19,8	176 657	34,0	35 810 521	32,5
	II	24 127	-22,5	137 711	-28,7	27 190 746	-30,7
	III	28 828	-18,8	165 134	-17,0	32 011 545	-18,9

Kaynak: TÜİK

¹⁰ <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oVgn2TM>

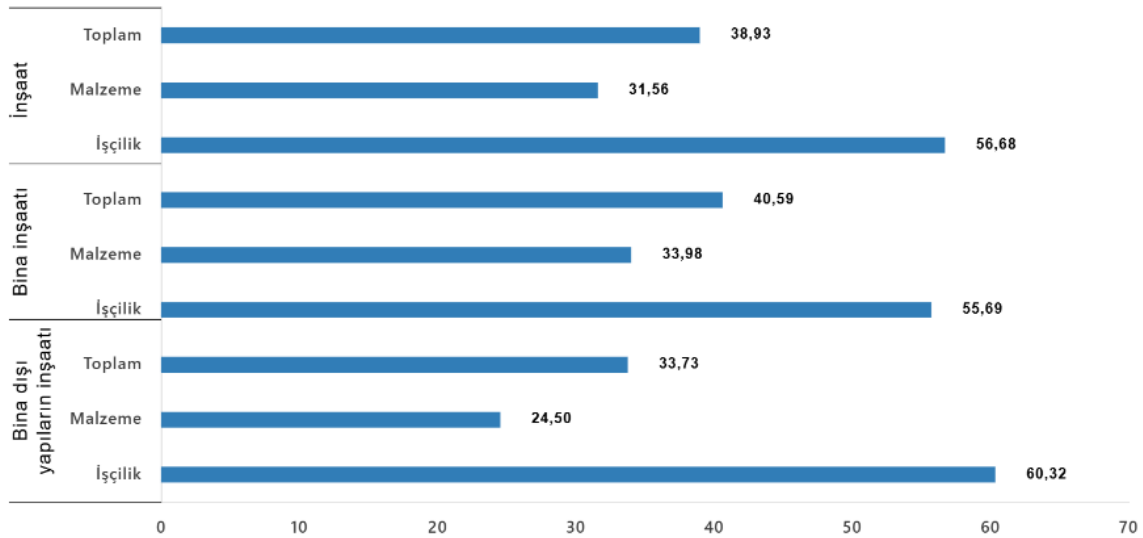
Emtia fiyatları ve döviz kurlarında yaşanan yükselişler sektörde girdi maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %38,93 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,18, işçilik endeksi ise %1,30 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,17, işçilik endeksi ise %0,18 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Eylül 2024



Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ekim 2024



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek

üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 48'e yükselmiştir. 2024 1. çeyrek itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 398,8 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %31'dir.

Yıllar	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Fiili Dolaşım Oranı (%)	Piyasa Değerleri (Milyon TL)
2014	31	37	21.731
2015	31	42	21.465
2016	32	39	25.447
2017	31	39	26.924
2018	33	378	18.384
2019	33	36	27.777
2020	33	32	54.163
2021	37	267	94.952
2022	39	33	245.217
2023	48	32	343.242
2024 1Ç	48	31	397.860

Kaynak: GYODER 2024 1. Çeyrek Raporu

2023 yılının 3. çeyreğinde ciddi bir yükselişe geçen GYO endeksi aynı dönem için hem BIST 100'ün üzerinde bir getiri sağlamıştır hem de enflasyona karşı bir koruma sağlamıştır. Merkez Bankası politika faizlerinin hızla yükselmesiyle birlikte 4. çeyrekte gerek BIST 100 endeksinde gerekse GYO endeksinde yaşanan gerilemeye sebebiyle GYO endeksi 2023 yılını %17'lik bir getiriyle enflasyon artışının gerisinde 2.449 puandan kapatmıştır. BIST 100 endeksinin 2023 yıllık getirisi ise %35 olarak gerçekleşmiştir.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2024

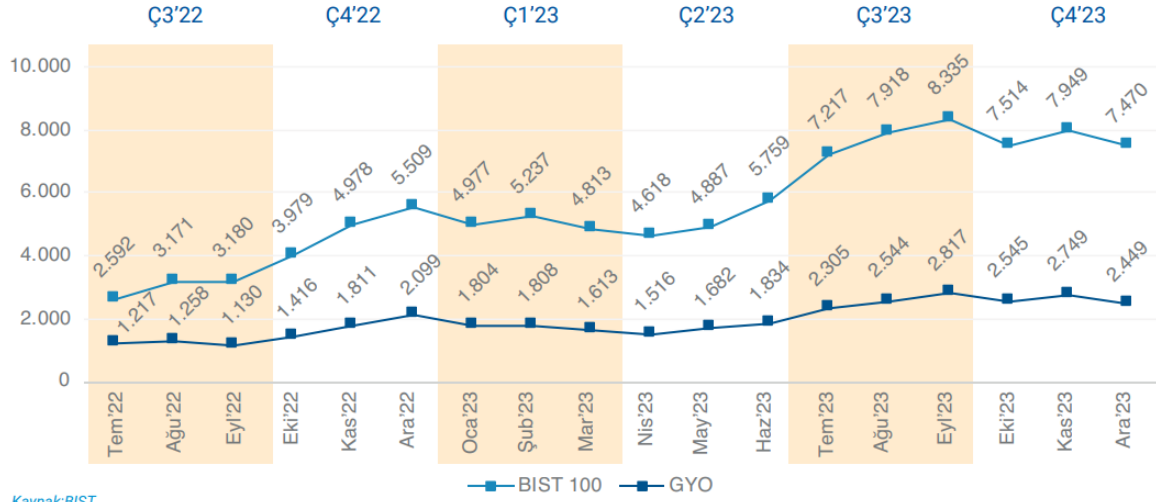
	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2023 III	2024 III	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2023 9 Aylık	2024 9 Aylık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	22 338 157	23 219 751	3,9	43 979 823	46 880 070	6,6
Kişi sayısı	22 428 234	23 206 579	3,5	44 605 295	48 314 553	8,3
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	996	1 001	0,5	986	970	-1,6
Gecelik ortalama harcama (ABD \$)	91	95	3,8	92	96	4,4

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Kaynak: TÜİK Turizm İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz – Eylül, 2024

BIST GYO Endeks Performansı (TL)

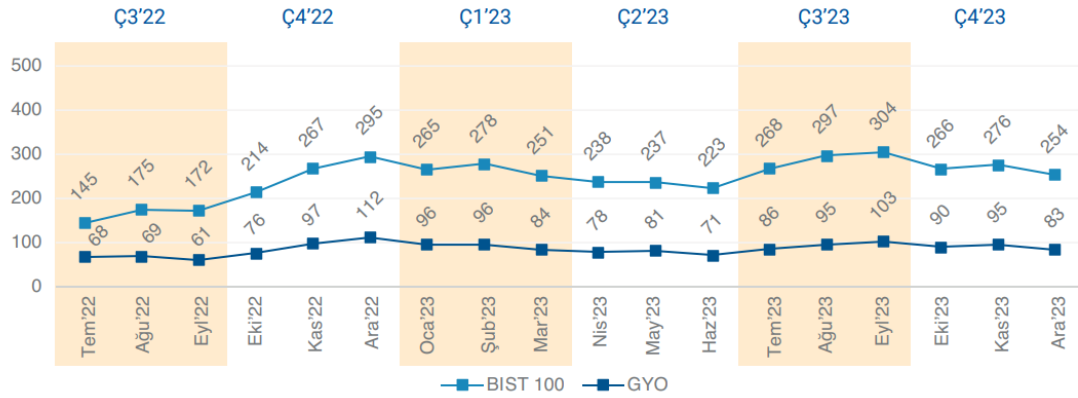


Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Kaynak: GYODER 2023 4.Çeyrek Raporu

BIST GYO Endeks Performansı (ABD Doları)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Kaynak: GYODER 2023 4.Çeyrek Raporu

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların 2024 Eylül ayı itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Portföy Dağılımı						
Ortaklığın Unvanı	Gayrimenkul Yatırımları (%)	İştirakler (%)	Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%)	Diğer (%)	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)

ADRA GAYRİMENKUL Y.O.	60,77	19,74	17,41	2,08	6.300.307.450	27,780000
AKFEN GAYRİMENKUL Y.O.	63,56	24,38	10,65	1,41	18.791.599.023	2,320000
AKİŞ GAYRİMENKUL Y.O.	94,96	0,33	2,48	2,23	29.347.305.629	18,700000
AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	95,28	0,00	4,22	0,50	7.035.194.954	259,250000
ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	81,40	3,18	13,06	2,36	15.138.287.316	44,200000
ASCE GAYRİMENKUL Y.O.	91,37	0,00	5,65	2,97	17.883.724.338	13,170000
ATA GAYRİMENKUL Y.O.	90,63	0,00	8,50	0,87	533.084.052	13,300000
ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	96,90	0,01	1,07	2,02	4.549.419.139	7,880000
AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O.	75,41	0,00	7,24	17,35	1.338.690.321	7,520000
AVRUPAKENT GAYRİMENKUL Y.O.	96,15	0,00	1,22	2,62	33.255.911.394	40,660000
BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL Y. O.	76,24	0,00	10,28	13,48	33.918.585.727	31,300000
BATI EGE GAYRİMENKUL Y.O.	96,99	0,00	0,00	3,01	3.463.013.834	3,180000
DENİZ GAYRİMENKUL Y.O.	88,18	0,00	10,92	0,90	3.263.966.962	4,710000
DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O.	98,30	0,00	0,28	1,42	12.545.089.396	31,920000
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O.	74,12	2,30	4,30	19,28	154.649.902.00 0	9,710000
EYG GAYRİMENKUL Y.O.	86,14	5,59	0,17	8,10	2.197.851.950	10,870000
FUZUL GAYRİMENKUL Y.O.	74,88	1,73	2,29	21,10	6.804.883.137	11,860000
HALK GAYRİMENKUL Y.O.	97,55	0,80	0,03	1,62	35.376.253.021	3,000000
İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	74,97	0,00	0,02	25,01	347.569.697	6,070000

İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	97,46	0,06	1,13	1,35	42.207.342.476	16,850000
KIZILBÜK GAYRİMENKUL Y.O.	90,64	1,78	0,00	7,58	21.406.808.189	24,840000
KİLER GAYRİMENKUL Y.O.	73,71	5,96	2,70	17,63	24.155.698.000	5,290000
KORAY GAYRİMENKUL Y.O.	92,58	0,09	0,02	7,31	4.828.261.000	30,480000
KÖRFEZ GAYRİMENKUL Y.O.	80,08	0,00	15,88	4,04	1.053.065.091	26,440000
KUZU GAYRİMENKUL Y.O.	96,39	0,00	2,92	0,69	11.117.869.487	20,820000
MARTI GAYRİMENKUL Y.O.	98,10	0,00	0,00	1,90	8.317.325.754	5,530000
MHR GAYRİMENKUL Y.O.	73,65	0,00	24,17	2,18	5.745.696.963	5,070000
MİSTRAL GAYRİMENKUL Y.O.	91,64	0,67	6,93	0,76	4.092.788.751	13,960000
NUROL GAYRİMENKUL Y.O.	88,16	0,00	7,71	4,13	4.755.724.718	9,020000
ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O.	88,55	0,91	5,48	5,06	47.135.038.540	10,750000
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O.	89,52	9,36	0,25	0,87	4.632.241.754	5,500000
PANORA GAYRİMENKUL Y.O.	96,76	0,02	2,30	0,92	10.031.072.526	50,100000
PASİFİK GAYRİMENKUL Y.O.	61,91	0,01	0,17	37,91	40.861.020.841	5,400000
PEKER GAYRİMENKUL Y.O.	58,26	5,42	0,11	36,21	6.383.630.701	7,800000
REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	90,04	0,22	3,95	5,79	41.749.065.914	55,400000
SERVET GAYRİMENKUL Y.O.	79,63	17,20	0,12	3,05	15.066.568.405	299,000000
SİNPAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	80,21	15,98	0,11	3,70	39.607.137.917	5,290000
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL Y.O.	74,48	0,00	4,50	21,02	7.526.021.721	48,380000

ŞEKER GAYRİMENKUL Y.O.	90,72	1,73	7,17	0,38	6.535.444.707	4,320000
TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O.	77,86	2,81	17,37	1,96	96.260.808.000	53,650000
TREND GAYRİMENKUL Y.O.	81,67	0,00	13,20	5,13	257.712.983	10,990000
TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	93,93	0,60	1,60	3,87	4.511.697.538	11,720000
VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	87,60	0,00	2,51	9,88	17.740.629.780	2,060000
VERA KONSEPT GAYRİMENKUL Y.O.	74,14	0,00	4,83	21,03	4.613.134.390	21,440000
YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O.	83,84	0,38	15,08	0,70	17.110.760.309	51,650000
YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O.	65,75	30,99	0,00	3,26	18.546.449.374	9,250000
ZİRAAT GAYRİMENKUL Y.O.	96,95	1,43	0,87	0,75	49.781.764.114	7,790000

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

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

Şirket'in mevcut durumda devam etmek olan 4 projesi bulunmakta olup bu projeler (i) Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport” Otel Projesi, (ii) Sağlık Projesi, (iii) “Gloria Sitesi” Konut Projesi ve (iv) “Centrum” Konut Projesi’dir. Tüm projeler işbu izahname tarihi itibarıyla devam etmekte olup 30.09.2024 tarihi itibarıyla herhangi bir satış bulunmamaktadır. Bu nedenle gelir tablosunda gelir tablosunda herhangi bir hasılat tutarı bulunmamaktadır.

Şirket'in mevcut etmekte devam eden projelerinin tamamı İstanbul ilinde yer almakta olup, Ramada Hotel by Wyndham Sabiha Gökçen Airport Otel Projesi ile Sağlık Projesi Sağlık Projesi Pendik ilçesinde, “Gloria Sitesi” Konut Projesi Tuzla ilçesinde ve “Centrum” Konut Projesi ise Maltepe ilçesinde yer almaktadır.

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

İzahnamenin 5. bölümü olan Risk Faktörleri bölümünde ifade edilen unsurlar dışında olağanüstü bir etkilenme durumu olacağı düşünülmektedir.

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Şirket'in izahnamenin 7.2.1 maddesinde yer alan açıklamalarda geçen sektörel değerlendirmeler ve Şirket'in sektördeki konumuna ilişkin yapılan açıklamalar için aşağıdaki siteler kaynak olarak kullanılmıştır:

- GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılacak Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu (Sayı: 75),
- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılacak olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri,
- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri.

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket herhangi bir gruba dahil değildir.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirketin bağlı ortaklığı veya iştiraki bulunmamaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. 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:

31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında yer alan maddi duran varlıklara ilişkin bilgi aşağıda sunulmaktadır.

TL	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Maddi Duran Varlıklar	-	1.739.366	561.389
TOPLAM	-	1.739.366	561.389

Şirket'in maddi duran varlıkları taşıt ve demirbaşlardan oluşmaktadır.

Şirket'in finansal tablolarında ilgili projelerin tamamlanması akabinde Şirket'in ilgili projelerden kira geliri elde etmesi planmaktadır. İşbu kapsamda Şirket'in mevcut projeleri finansal tablolarında "Yatırım Amaçlı Gayrimenkul" olarak sınıflandırılmaktadır. 30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket Ramada Hotel ByWyndham Sabiha Gökçen Aéroport Otel Projesi'nde yer

alan 12 bağımsız bölümün satışı için anlamış olup işbu bağımsız bölümlerin teslimi gerçekleşmemiş olması nedeniyle ilgili bağımsız bölümler finansal tablolarda “Stok” olarak sınıflandırılmaktadır. Şirket’in mevcut durumda devam eden projelerine ilişkin değerlendirme bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Proje Adı	Konum	01.03.2024 tarihli Mevcut Durum Pazar Değeri*	01.03.2024 tarihli Tamamlanması Halindeki Pazar Değeri*
(a) Arsa ve Ramada Hotel by Wyndham Sabiha Gökçen Airport projesi bünyesindeki 72 adet bağımsız bölüm	Pendik / İstanbul	747.665.000	5.248.765.000
(b) Centrum Projesi bünyesindeki 6 adet bağımsız bölüm	Maltepe / İstanbul	144.550.000	489.290.000
(c) Sağlık Projesi bünyesindeki 29 adet bağımsız bölüm	Pendik / İstanbul	26.685.000	125.550.000
(d) Gloria Projesi bünyesindeki 94 adet bağımsız bölüm	Tuzla/ İstanbul	379.880.000	1.102.065.000
TOPLAM (TL)		1.298.780.000	6.965.670.000

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller ile stoklara ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Ada / Parsel	Edinildiği Yıl	m ² *	Mevkii	30.09.2024 Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
8881 Ada 10 Parsel	2022	33.676	Pendik / İstanbul	YAG: 875.837.978 Stok: 8.450.049	YAG ve STOK	-	-	-
8881 Ada 10 Parsel	2024	11.434	Pendik / İstanbul	81.625.062	STOK	-	-	-
16552 Ada 24 Parsel	2024	2.751	Maltepe / İstanbul	42.678.620	STOK	-	-	-
8567 Ada 8 Parsel	2024	59.816	Tuzla /İstanbul	405.517.029	STOK	-	-	-

* Toplam inşaat alanı

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi				
Ada / parsel	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)*	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
8881 Ada 10 Parsel	2022	5.248.765.000	07.03.2024 / 2024/SPK-01	YAG ve STOK
8881 Ada 10 Parsel	2024	489.290.000	07.03.2024 / 2024/SPK-002	STOK
16552 Ada 24 Parsel	2024	125.550.000	07.03.2024 / 2024/SPK-004	STOK
8567 Ada 8 Parsel	2024	1.102.065.000	07.03.2024 / 2024/SPK-003	STOK

* Projenin tamamlanması durumundaki ilgili rapor tarihi itibarıyla pazar değeri

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirket'in işbu izanamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sahip olduğu maddi olmayan duran varlıklara ilişkin bilgi aşağıda yer alan tabloda sunulmaktadır.

TL	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	819.558	723.696

Şirket'in sahip olduğu maddi olmayan varlıklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları aşağıda yer almaktadır.

VARLIKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Dönen Varlıklar	12.143	42.530.175	633.893.722
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.440	30.821	14.170
Stoklar	-	1.712.621	538.270.817
Peşin Ödenmiş Giderler	-	40.620.765	77.852.721
Diğer Dönen Varlıklar	7.703	165.967	17.756.014
Duran Varlıklar	179.657.432	753.131.366	877.123.063
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	179.657.432	750.572.442	875.837.978
Maddi Duran Varlıklar	-	1.739.366	561.389
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	819.558	723.696
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		819.558	723.696
Toplam Varlıklar	179.669.575	795.661.541	1.511.016.785

KAYNAKLAR	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.628.190	26.146.530	266.098.809
Ticari Borçlar	2.244	7.176.305	5.203.925
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	2.244	7.176.305	5.203.925
Diğer Borçlar	4.625.945	18.970.226	76.559.713
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4.624.348	18.967.101	76.469.069
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	1.598	3.125	90.644
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	-	-	184.335.171
<i>Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri</i>	-	-	184.335.171
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	64.276.253	72.741.247
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	-	64.276.253	72.741.247
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	-	64.276.253	72.741.247
Özkaynaklar	175.041.385	705.238.758	1.172.176.729
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	175.041.385	705.238.758	1.172.176.729
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	70.000.000	556.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	106.649.251	106.649.251	137.983.145
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	-	-1.607.866	528.589.506
Dönem net kârı/(zararı)	-1.607.866	530.197.373	-50.395.922
Toplam Kaynaklar	179.669.575	795.661.541	1.511.016.785

Kaynak: Finansal Tablolar

VARLIKLAR

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre sırasıyla toplam varlıklarının yaklaşık %0,0 %5,3 ve %42,0'ı dönen varlıklardan yaklaşık %100,0, %94,7 ve %58,0'ı ise duran varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in varlıklarını ağırlıklı olarak

dönen varlıklar altında sınıflanan stoklar ile duran varlıklar altında sınıflanan Yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır. Söz konusu bu iki kalem 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre toplam varlıkların sırasıyla %100,0, %94,3 ve %58,0'ını oluşturmaktadır.

Şirket'in varlık toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %342,8 oranında artarak 795.611.541 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %89,9 oranında artarak 1.511.016.785 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 179.669.575 TL)

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla yıldan yıla sırası ile %342,8 ve %89,9 artış göstermiş olup artışın temel sebebi Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yıldan yıla değer artışlarıdır.

DÖNEN VARLIKLAR

Şirket'in dönen varlıkları Nakit ve Nakit Benzerleri, Stoklar, Peşin Ödenmiş Giderler ve Diğer Dönen Varlıklardan oluşmaktadır.

Şirket'in dönen varlık toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %1390,5 oranında artarak 633.893.722 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %350144,4 oranında artarak 42.530.175 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 12.143 TL)

Şirket dönen varlıkları içerisindeki en yüksek pay "Stoklar" kalemidir. 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre stokların dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %0,0, %0,3 ve %84,9'dur.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %54,0 oranında azalarak 14.170 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %594,2 oranında artarak 30.821 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 4.440 TL). Nakit ve Nakit Benzerleri kalemi ağırlıklı olarak bankadaki vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır.

30.09.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %0,0 'ini nakit ve nakit benzerleri kalemini oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0,1, 31.12.2022:%36,6)

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2023	30.09.2024
Kasa	281	207
Bankalardaki Nakit	30.540	13.963
Vadesiz Mevduatlar	30.540	13.963
Vadesi Üç Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar	-	-
TOPLAM	30.821	14.170

Kaynak: Finansal Tablolar

Stoklar

Şirket'in stoklar toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %31329 oranında artarak 538.270.817 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023:1.712.621 TL, 31.12.2022: 0 TL).

Stoklar kalemi Ramada Hotel By Wyhnam Projesi, Pendik Kurtköy Sağlık projesi, Tuzla Aydınli Gloria Projesi ve Maltepe Centrium Projesinden oluşmaktadır. Şirket 29 Şubat 2024 tarihinde ilişkili taraf olan FGM Yapı A.Ş.'den İstanbul Tuzla İlçesinde yer alan Tuzla Aydınli Gloria Projesi 94 adet bağımsız bölüm (14.885 m²), İstanbul Pendik ilçesinde Pendik Kurtköy sağlık Projesinde 29 adet bağımsız bölüm (3.191 m²) ,İstanbul Maltepe ilçesinde Maltepe Centrium Projesinde 6 adet bağımsız (1.089 m²) bölüm satın almıştır. Şirket dönem içinde

alınan taşınmazlar için FGM Yapı A.Ş.' ne nakden ödeme yapmıştır. Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport Projesi'nde yer alan stoklar 12 adet natamam ofislerden oluşmaktadır.

30.09.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %84,9'unu stoklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %4,0, 31.12.2022:%84,9)

Stoklar	31.12.2023	30.09.2024
Ramada Hotel By Wyhnam Projesi	1.450.455	8.450.049
Pendik Kurtköy Sağlık Projesi	-	81.625.062
Tuzla Aydınli Gloria Projesi	-	405.517.029
Maltepe Centrium Projesi	-	42.678.620
Toplam	1.450.455	538.270.761

Kaynak: Finansal Tablolar

Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in Peşin ödenmiş giderler kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %91,7 oranında artarak 77.852.21 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023:40.620.765TL, 31.12.2022: 0 TL).Peşin ödenmiş giderlerdeki bu artışın nedeni ilişkili taraflara verilen avansların artışıdır. İlişkili taraflara verilen avanslar FGM Yapı Anonim Şirketine verilen avanslardan oluşmaktadır. FGM Yapı Anonim Şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilen Otel projesinin ana yüklenicisidir.

30.09.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %5,2'sini peşin ödenmiş giderler kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %5,1, 31.12.2022:%0,0)

Kısa Vadeli Peşi Ödenişmiş Giderler	31.12.2023	30.09.2024
Stok Alımı İçin Verilen Sipariş Avansları*	10.045.413	4.166.116
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	30.575.352	72.997.463
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	689.142
TOPLAM	40.620.765	77.852.721

Kaynak: Finansal Tablolar

(*) Diğer taraflara verilen avanslar, inşaa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin inşasına ilişkin peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in diğer dönen varlıklar kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %10298,5 oranında artarak 17.756.014TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 165.967 TL, 31.12.2022: 0 TL). Diğer Dönen Varlıklar devreden KDV kaleminden oluşmaktadır.

30.09.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %2,8'ini diğer dönen varlıklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0,4 , 31.12.2022:%63,4)

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2023	30.09.2024
Devreden KDV	165.967	17.756.014
TOPLAM	165.967	17.756.014

Kaynak: Finansal Tablolar

DURAN VARLIKLAR

Şirket'in duran varlıkları Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Maddi Duran Varlıklar, Maddi Olmayan Duran Varlıklar ve Ertelenmiş vergi Varlığı kaleminden oluşmaktadır.

Şirket'in duran varlık toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %16,5 oranında artarak 875.837.978 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %317,8 oranında artarak 750.572.422 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 179.657.432 TL)

Şirket duran varlıkları içerisindeki en yüksek pay "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemidir. 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre stokların duran varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %58,0, %94,3 ve %100,0'dur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %16,7 oranında artarak 875.837.978 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %317,8 oranında artarak 750.572.422 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 179.657.432 TL)

30.09.2024 tarihi itibarıyla duran varlıkların %99,9'unu diğer Yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %99,7 , 31.12.2022:%100,0)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri	31.12.2023	30.09.2024
1 Ocak 2024 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	179.657.432	750.572.442
GUD Değer Artışları/ Azalışları	538.707.659	-93.427.383
Alımlar	33.919.973	218.692.919
Stoklara Transfer (*)	-1.712.621	-
30 Eylül 2024 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	750.572.442	875.837.978
31 Eylül 2024 İtibarıyla Net Defter Değeri	750.572.442	875.837.978

Kaynak: Finansal Tablolar

Şirketin aynı sermaye koyduğu İstanbul İli Pendik İlçesi Kurtköy Mahallesi 6095,53 metrekaare büyüklüğündeki arsanın üzerinde Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport Projesi yatırımına başlamıştır. Söz konusu proje tamamlandığında şirketin bu gayrimenkulden kira geliri elde etmesi planlaması nedeniyle, yatırım amaçlı gayrimenkullerde izlenmektedir. Projenin gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'na kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları" listesi içerisinde yer alan İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından takdir edilmiştir.

Taşınmazın değerlemesi 1 Mart 2024 tarihinde gerçekleşmiş. Değerleme uzmanları ile yapılan görüşmeler sonucunda, 31 Aralık 2023 tarihi ile 1 Mart 2024 tarihi arasında değer farkı olmadığından 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla arsa, gerçeğe uygun değeri ile finansal tablolara alınmıştır.

Projede 21.533 m² bir adet Otel, 2 adet iş yeri (toplam 130 m²) ve 69 adet ofis (toplam 3.507 m²) olmak üzere 25.170 m² satılabilir alan inşaatı yapılacaktır.

(*) Şirket 12 adet bağımsız bölümü sözleşme ile satmış fakat henüz teslimi yapılmamıştır. 12 Adet bağımsız bölüm stoklara sınıflanmıştır.

Maddi Durular Varlıklar

Şirket'in faaliyetlerinde kullandığı gayrimenkuller, makine ekipmanlar, taşıtlar ve demirbaşları değerlendirme şirketi Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme analizlerinde tespit edilen makul değerleri baz alınarak yeniden değerlendirme modeli kapsamında finansal tablolarda raporlanmıştır. Maddi Duran Varlıklar kaleminin net

defter değeri 30.09.2024 döneminde önceki yılsonuna göre taşıtlardaki çıkış ve temel olarak amortisman kaynaklıdır.

Şirket'in Maddi Duran Varlıklar kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %67,7 oranında azalarak 561.389 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023:1.739.366, 31.12.2022: 0 TL)

30.09.2024 tarihi itibarıyla duran varlıkların %0,01'ini diğer dönen varlıklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0,2 , 31.12.2022:%00)

Maddi Duran Varlıklar	31.12.2023	30.09.2024
Taşıtlar	1.152.258	-
Demirbaşlar	740.719	740.719
Birikmiş Amortismanlar	153.610	179.330
Net Defter Değeri	1.739.366	561.389

Kaynak: Finansal Tablolar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in Maddi Olmayan Duran Varlıklar kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %11,7 oranında azalarak 723.696 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 819.558 31.12.2022: 0 TL).Maddi Olmayan Duran Varlıklar Bilgisayar Yazılımlarından oluşmakta olup, Cari yıl itfa giderlerinin toplamı 187.527 TL'dir (31 Aralık 2023: 33.965 TL.). Bu tutarın tamamı genel yönetim giderlerinde (31.12.2023: Tamamı genel yönetim gideridir.) muhasebeleştirilmiştir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	31.12.2023	30.09.2024
Bilgisayar Yazılımları	853.524	945.187
Birikmiş Amortismanlar	-33.965	-221.492
Net Defter Değeri	819.558	723.695

Kaynak: Finansal Tablolar

KAYNAKLAR

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre sırasıyla toplam kaynaklarının yaklaşık %2,6 %3,3 ve %17,6'sı kısa vadeli yükümlülüklerden, yaklaşık %0,0, %8,1 ve %4,8'ı uzun vadeli yükümlülüklerden ve %97,4, %88,6 ve %77,6'sı özkaynaklarından oluşmaktadır. Şirket'in kaynaklarını ağırlıklı olarak kısa vadeli yükümlülükler altında sınıflandırılan diğer borçlar, uzun vadeli yükümlülükler altında sınıflandırılan uzun vadeli ertelenmiş gelirler ve zökaynaklar altında sınıflandırılan geçmiş yıllar karları oluşturmaktadır.

Şirket'in kaynak toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %89,9 oranında artarak 1.511.016.785 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %342,8 oranında artarak 795.611.541 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 179.699.575 TL)

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri Ticari Borçlar, Diğer Borçlar ve Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %917,7 oranında artarak 266.098.809 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre %464,9 oranında artarak 26.146.530 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 4.628.190 TL)

Şirket kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki en yüksek pay "Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler" kalemidir. 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre stokların duran varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %0,0, %0,0 ve %69,3'dur.

Ticari Borçlar

Şirket'in Ticari Borçlar kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %27,5 oranında azalarak 5.203.925 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre 319640,9% oranında artarak 7.176.305 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 2.244 TL) Yaşanan bu azalışın nedeni ticari borçlar kaleminde yer alan ticari borçlar kalemidir.

30.09.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %2,0'ı diğer Ticari Borçlar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %27,4, 31.12.2022:%0,0)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2023	30.09.2024
Ticari Borçlar	7.159.249	4.238.842
Diğer	17.056	965.083
Toplam	7.176.305	5.203.925

Kaynak: Finansal Tablolar

Diğer Borçlar

Şirket'in Ticari Borçlar kalemi 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %2800,8 oranında artarak 76.559.713 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 yılında ise bir önceki seneye göre 95,6% oranında artarak 18.970.226 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 4.625.945 TL). Yaşanan bu artışın nedeni ilişkili Taraflara ticari olmayan borçlar kaleminden kaynaklanmaktadır. Şirket Şahıs ortaklar ve FGM Yapı Anonim Şirketi'ne ait bakiyeler ve işlemleri bulunmaktadır. FGM Yapı Anonim Şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilen Otel projesinin ana yüklenicisidir. Şirket FGM Yapı Anonim Şirketi'ne avans olarak ödeme yapmaktadır. Yapılan ödemelerin kaynağı şirket ortaklarının koyduğu paralardır.

30.09.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %28,7'si Diğer Borçlar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %72,6, 31.12.2022:%99,9)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2023	30.09.2024
Ödenecek Vergi ve Fonar	3.125	90.644
İlişkili Taraflara ticari olmayan borçlar	18.967.101	76.469.069
Toplam	18.970.226	76.559.713

Kaynak: Finansal Tablolar

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Şirket'in Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükleri devam eden inşaat ve taahüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerinden kaynaklanmakta olup, 30.09.2024 tarihinde 184.335.171 TL olarak gerçekleşmiştir.

30.09.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %69,3'ü Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler kalemi oluşturmaktadır.

Şirketin ana yüklenicisi olan FGM Yapı Anonim Şirketi tarafından yapılan Otel projesinin yapım maliyetlerinden kaynaklanan sözleşme yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri uzun vadeli ertelenmiş gelirler kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %13,2 oranında artarak 72.741.247 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 64.276.253 TL 31.12.2022: 4.628.190 TL)

Şirket uzun Vadeli Yükümlülükler içerisindeki en yüksek pay "Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler" kalemidir. 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre stokların duran varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %100,0, %100,0 ve %0,0'dur.

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %13,2 oranında artarak 72.741.247 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 64.276.253 TL 31.12.2022: 4.628.190 TL)

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2023	30.09.2024
Alınan Sipariş Avansları	64.276.253	72.741.247
Toplam	64.276.253	72.741.247

Kaynak: Finansal Tablolar

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport Projesi'nde yer alan 69 adet ofisten 12 tanesinin satışı yapılmıştır. Alınan sipariş avansları 12 adet henüz teslim edilmemiş ofisler ile ilgili olarak verilmiş satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynakları ödenmiş sermaye, sermaye düzeltme farkları, geçmiş yıllar karları/zararları ve dönem net karı kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri toplamı 30.09.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %13,2 oranında artarak 72.741.247 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 64.276.253 TL 31.12.2022: 4.628.190 TL)

Şirket özkaynakları içerisindeki en yüksek pay "ödenmiş sermaye" kalemidir. 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihli finansal tablolarına göre özkaynakların kaynaklar içerisindeki payı sırasıyla %77,6, %88,6 ve %97,4'dur.

ÖZKAYNAKLAR	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	70.000.000	556.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	106.649.251	106.649.251	137.983.145
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	-	-1.607.866	528.589.506
Dönem net kârı/(zararı)	-1.607.866	530.197.373	-50.395.922
TOPLAM	175.041.385	705.238.758	1.172.176.729

Kaynak: Finansal Tablolar

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 31.12.2022 ve 31.12.2023 yılları ile 30.09.2023 ve 30.09.2024 ara dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Gelir Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024
Satış Hasılatı	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-
Brüt Kar/(Zarar)	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	-123.822	-298.014	-311.281	-2.811.715
Satış ve Pazarlama Giderleri (-)	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	149	1.024.668	8.849	232.594
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-1.484.194	-3.762.880	-1.150	-1.648.160
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	-1.607.867	-3.036.226	-303.982	-4.227.281
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	538.707.659	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-93.366.930
Finansman gideri öncesi faaliyet zararı	-1.607.867	535.671.433	-303.982	-97.594.211
Finansman Gelirleri	-	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	-	-	-	-36.983
Net Parasal Pozisyon Kazançları veya Kayıpları	-	-5.474.059	3.041.629	47.235.272
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	-1.607.867	530.197.374	2.737.647	-50.395.923
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	2.737.647	-
Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-	-
Dönem Net Karı veya Zararı	-1.607.867	530.197.374	2.737.647	-50.395.923

*30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücüne göre ifade edilmiştir.

Kaynak: Finansal Tablolar

Gelir Tablosu Analizi:

Faaliyet Giderleri

Şirket'in faaliyet giderleri genel yönetim giderlerinden oluşmaktadır.

Genel yönetim giderleri ağırlıklı olarak enflasyon artışı ile paralel hareket eden kira giderleri, danışmanlık giderleri, dönem amortismanı ve itfa payları ve diğer kalemlerden oluşmaktadır. 2024 yılı 9 aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,8 oranında artarak -2.811.715TL olarak gerçekleşmiştir (30.09.2023: -2.234.685 TL). Söz konusu artış ağırlıklı olarak danışmanlık giderlerindeki artıştır. 2023 yılında -298.014 TL olarak gerçekleşirken 2022 yılına göre 141% oranında artmıştır.

Genel Yönetim Giderleri (TL)	30.09.2023	30.09.2024
Kira Giderleri	6.722	3.750
Danışmanlık Giderleri	39.069	2.432.807
Dönem Amortismanı ve İtfa Payları	221.766	364.006
Diğer	43.724	11.152
Toplam	311.281	2.811.715

Kaynak: Finansal Tablolar

Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2024 yılı 9 aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre 38,4% oranında artarak 232.594TL olarak gerçekleşmiştir (30.09.2023: 168.094TL).

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30.09.2023	30.09.2024
Faaliyetlerden Kaynaklanan Kur Farkı Gelirleri	-	232.594
Diğer Gelirler	8.449	-
Toplam	8.449	232.594

Kaynak: Finansal Tablolar

Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2024 yılı 9 aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre 3,4% oranında artarak -1.648.160 TL olarak gerçekleşmiştir (30.09.2023: -1.593.455 TL).

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	30.09.2023	30.09.2024
Faaliyetlerden Kaynaklanan Kur Farkı Giderler	-	-1.640.580
Diğer Giderler	-1.150	-7.580
Toplam	-1.150	-1.648.160

Kaynak: Finansal Tablolar

Yatırım faaliyetlerinden giderler 2024 yılı 9 aylık dönemde önceki yılın aynı dönemine göre %0,3 oranında azalarak -93.366.930 TL olarak gerçekleşmiştir (30.09.2023: -93.616.221TL). den giderler

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	30.09.2023	30.09.2024
Maddi Duran Varlık Satış Zararı	-1.797.060	-505.047
Gerçeğe Uygun Değeri Kar - Zarar ile İlişkilendirilen Finansal Varlık Değerlemesi	-	-
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü	-	-
Toplam	-1.797.060	-505.047

Kaynak: Finansal Tablolar

Dönem net karı 2024 yılı 9 aylık dönemde önceki yılın aynı dönemine göre %1204,4 oranında artarak -50.395.922 TL olarak gerçekleşmiştir (30.09.2023: 11.244.952 TL). Bu dönemde yaşanan azalışın nedeni yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer azalış kaybindan kaynaklanmaktadır.

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

Şirket'in mevcut durumda devam etmek olan 4 projesi bulunmakta olup bu projeler (i) Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport" Otel Projesi, (ii) Sağlık Projesi, (iii) "Gloria Sitesi" Konut Projesi ve (iv) "Centrum" Konut Projesi'dir. Tüm projeler işbu izahname tarihi itibarıyla devam etmekte olup 30.09.2024 tarihi itibarıyla gerçekleşen satışların teslimi işlemleri tamamlanmamıştır. Bu nedenle gelir tablosunda herhangi bir hasılat tutarı bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in borçluluk durumunda en son ara dönem finansal tablo tarihi olan 30.09.2024 tarihinden izahname imza tarihine kadar önemli bir değişiklik olamamıştır.

Borçluluk Durumu – 30.09.2024	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	266.098.809
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	266.098.809

Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	72.741.247
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	72.741.247
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	338.840.056
Özkaynaklar	1.172.176.729
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.172.176.729
Ödenmiş Sermaye	556.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	137.983.145
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	528.589.506
Dönem net kârı/(zararı)	-50.395.922
TOPLAM KAYNAKLAR	1.511.016.785
Net Borçluluk Durumu– 30.06.2024	Tutar (TL)
A. Nakit	14.170
B. Nakit Benzerleri	
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	14.170
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	5.203.925
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	5.203.925
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	5.189.755
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	5.189.755

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

KAYNAKLAR	31.12.2022	Pay	31.12.2023	Pay	30.09.2024	Pay
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.628.190	2,6%	26.146.530	3,3%	266.098.809	17,6%
Ticari Borçlar	2.244	0,0%	7.176.305	0,9%	5.203.925	0,3%
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.244	0,0%	7.176.305	0,9%	5.203.925	0,3%
Diğer Borçlar	4.625.945	2,6%	18.970.226	2,4%	76.559.713	5,1%
İlişkili taraflara diğer borçlar	4.624.348	2,6%	18.967.101	2,4%	76.469.069	5,1%

İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.598	0,0%	3.125	0,0%	90.644	0,0%
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	-	-	-	-	184.335.171	12,2%
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	-	-	-	-	184.335.171	12,2%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-	64.276.253	8,1%	72.741.247	4,8%
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	-	-	64.276.253	8,1%	72.741.247	4,8%
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	-	-	64.276.253	8,1%	72.741.247	4,8%
Özkaynaklar	175.041.385	97%	705.238.758	88,6%	1.172.176.729	77,6%
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	175.041.385	97,4%	705.238.758	88,6%	1.172.176.729	77,6%
Ödenmiş Sermaye	70.000.000	39,0%	70.000.000	8,8%	556.000.000	36,8%
Sermaye Düzeltme Farkları	106.649.251	59,4%	106.649.251	13,4%	137.983.145	9,1%
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	0	0,0%	-1.607.866	-0,2%	528.589.506	35,0%
Dönem net kârı/(zararı)	-1.607.866	-0,9%	530.197.373	66,6%	-50.395.922	-3,3%
Toplam Kaynaklar	179.669.575	100%	795.661.541	100,0%	1.511.016.785	100,0%

*30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücüne göre ifade edilmiştir.

Kaynak: Finansal Tablolar

Şirket'in fon kaynakları, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler ile özkaynaklardan oluşmaktadır. 30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in kaynaklarının yaklaşık %17,6'sı kısa vadeli yükümlülükler, %4,8'i uzun vadeli yükümlülükler ve %77,6'sı özkaynaklardan oluşmaktadır. Şirket'in fon kaynakları içinde en öne çıkan kalem Özkaynaklar'dır.

Şirket'in kısa vadeli ve uzun vadeli fon kaynakları temel olarak, Ticari Borçlar, Diğer Borçlar ve Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükleri, uzun vadeli ertelenmiş gelirler kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynakları; ödenmiş sermaye, sermaye düzeltme farkları, geçmiş yıllar karları ve net dönem karı/zararından oluşmaktadır.

Şirket fon durumunu ve borçlanma ihtiyacını net borçlanma/toplam özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net borç hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

TL	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Toplam finansal borçlanmalar	4.628.190	26.146.530	5.203.925
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	4.440	30.821	14.170
Net finansal borç / (net nakit)	4.623.750	26.115.709	5.189.755
Özkaynaklar	175.041.385	705.238.758	1.172.176.729
Net finansal borç / özkaynak oranı	0,03	0,04	0,004

Kaynak: Finansal Tablolar

Şirket'in net borç/özkaynaklar oranı 30.09.2024 tarihi itibarıyla 0,05, 31.12.2023 tarihi itibarıyla ise 0,004 olarak gerçekleşmiştir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Özet Nakit Akım Tablosu (TL)	30.09.2023	30.09.2024
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	21.177.809	-257.355.620
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-20.566.789	-217.632.326
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		438.608.601
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	611.020	-36.379.345
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Üzerindeki Etkisi	-	-
Parasal Kayıp Ve Kazançların Nakit Ve Nakit Benzeri Üzerindeki Etkisi		
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / Azalış	611.020	-36.379.345
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4.439	30.821
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	615.459	-36.348.524

Kaynak: Finansal Tablolar

2024 yılı 9 aylık dönem itibarıyla -217.632.326 TL Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan nakit çıkışı meydana gelmiştir. Söz konusu çıkış maden varlıklarındaki artış, makine ve ekipman ile taşıt alımlarından kaynaklanmaktadır.

2024 üçüncü çeyreğinde -217.632.326 TL Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan nakit çıkışı meydana gelmiştir. Söz konusu nakit çıkışı finansal borçların faiz ve ana para ödemelerinden kaynaklanmaktadır.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Net Borç / Toplam Sermaye oranının yüksekliği Şirket'in finansal borçlarını ödeyememe riskini göstermektedir. Net borç hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Hazır değerler nakit ve nakit benzerleri ile kısa vadeli finansal yatırımlar hesabında yer alan vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Toplam sermaye özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

Şirket'in işbu İzahname kapsamındaki finansal dönemler itibarıyla borçluluk durumu ile söz konusu borçların özkaynaklara olan oranları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

TL	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Toplam finansal borçlanmalar	4.628.190	26.146.530	5.203.925
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	4.440	30.821	14.170
Net finansal borç / (net nakit)	4.623.750	26.115.709	5.189.755
Özkaynaklar	175.041.385	705.238.758	1.172.176.729
Net finansal borç / özkaynak oranı	0,03	0,04	0,004

Kaynak: Finansal Tablolar

Şirket'in net borç/özkaynaklar oranı 30.09.2024 tarihi itibarıyla 0,05, 31.12.2023 tarihi itibarıyla ise 0,004 olarak gerçekleşmiştir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

İzahname tarihinden itibaren 12 aylık bir dönem için İhraççı'nın işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir. İhraççının 12 aylık sürenin sonunda işletme sermayesi sıkıntısı yaşamayacağı tahmin edilmektedir.

Net işletme sermayesi firmanın likit varlıkları ile kısa vadeli borçlarını karşılama yeteneğini gösterir ve temelde dönen varlıklar ile kısa vadeli yükümlülükler arasındaki fark olarak hesaplanır. Buna göre, izahnamede incelenen finansal dönemler itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi aşağıdaki tabloda sunulduğu gibidir:

İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024
Dönen Varlıklar	12.143	42.530.175	633.893.722
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.628.190	26.146.530	266.098.809
Net İşletme Sermayesi	-4.616.047	16.383.644	367.794.913

Kaynak: Finansal Tablolar

Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibari ile net işletme sermayesi 367.794.913 TL olup yükümlülüklerini sahip olduğu varlık kalemleri ile karşılayabilecek durumdadır. 2021-2022 yılsonlarında negatif olan net işletme sermayesinin 2023 yılında ve 30.09.2024 tarihinde pozitif dönmesinin temel sebebi Şirket'in dönen varlıklarındaki artışa ek olarak kısa vadeli finansal borçlar ile ticari borçlardaki azalıştır.

Şirket'in işbu izahname tarihinden itibaren en az 12 aylık dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in net işletme sermayesi yeterlidir.

Şirket 30.09.2024 tarihi itibarıyla pozitif net işletme sermayesine sahiptir. 2021-2022-2023 yılsonları ve 30.09.2024 dönemi itibarıyla net işletme sermayesinin hasılatı oranı sırasıyla -%0,4, -%5,9, %9,9 ve %15,3 olarak gerçekleşmiştir.

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracçının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Türkiye’de ve dünyada meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, 2023 yılının Şubat ayında gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler ve enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar Şirket’in yer aldığı sektörü etkileyen eğilimler arasında yer almaktadır.

13.2. İhracçının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5. maddesinde belirtilen riskler dışında, Şirket’in beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhracçının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

14.2. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

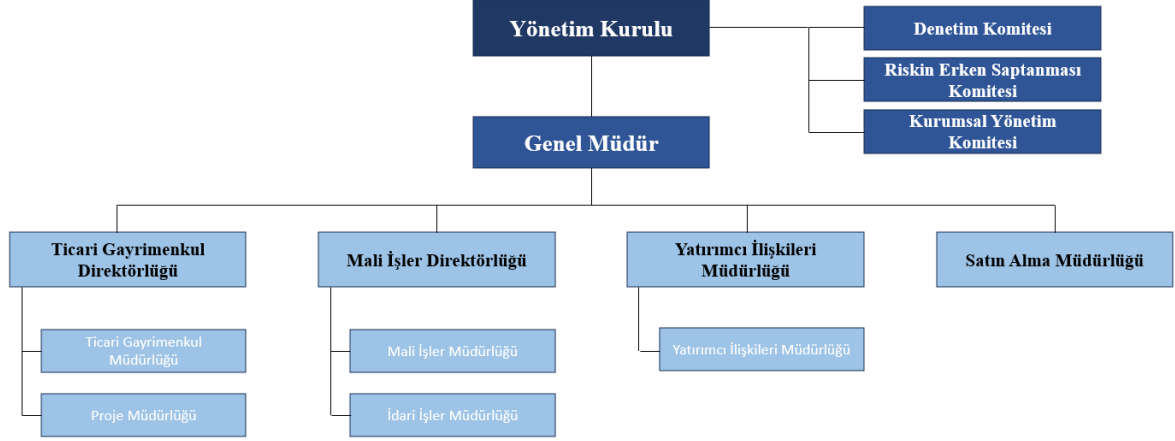
Yoktur.

14.3. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Fecri Koça	Yönetim Kurulu Başkanı	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	3 yıl / 3 yıl	521.000.000	93,71
Davut Çıtırık	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	3 yıl / 3 yıl	17.500.000	3,15
Halil İbrahim Sunay	Yönetim Kurulu Üyesi	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	3 yıl / 3 yıl	17.500.000	3,15
Soner Aktaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	3 yıl / 3 yıl	-	-
Mehmet Görkem Kiyan	Yönetim Kurulu Üyesi	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	3 yıl / 3 yıl	-	-

Yönetim Kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler, 15.4 numaralı bölümde verilmektedir.

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Emrullah Temel	Genel Müdür	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	-	-	-

Yönetimde söz sahibi olan kişilerin İhraççı dışında yürüttükleri görevler 15.4 numaralı bölümde verilmektedir.

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

Şirket, 06.07.2022 tarihinde kurulmuştur. SPK'nın 05.12.2024 tarih ve 62/1832 sayılı izni ile bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççı dışında yürüttükleri önemli faaliyetler	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Fecri Koça	Yönetim Kurulu Başkanı	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	FGM Yapı A.Ş. - Pay Sahibi/Yönetim Kurulu Başkanı/ Görevi Devam Etmekte FCR Grup Çelik İnşaat Ltd. Şti. - Pay Sahibi/Müdür/ Görevi Devam Etmekte FGM Proje Geliştirme Ltd. Şti. - Pay Sahibi/Müdür Görevi Devam Etmekte	521.000.000	93,71
Davut Çıtırık	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	HD Konut İnşaat Tic.Ltd. Şti Pay Sahibi/ Genel Müdür/Görevi Devam Etmekte	17.500.000	3,15
Halil İbrahim Sunay	Yönetim Kurulu Üyesi	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	Oluşum İplik Ticaret Ltd. Şti - Müdür/Görevi Devam Etmekte Osmanlı Cotton Tekstil Sanayi Ticaret Ltd. Şti. - Pay Sahibi/Müdür/Görevi Devam Etmekte	17.500.000	3,15

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'in mevcut yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi olan personel ile Şirket'in kurucularının birbiriyle akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır.

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

Yönetim Kurulu

Fecri Koça

Fecri KOÇA, 26 Ağustos 1989 tarihinde Ağrı'da doğmuştur. Evli ve 3 çocuk babasıdır.

Tamamı yerli ve milli sermayeden oluşan, Türkiye'de ve Almanya'da inşaat faaliyetlerini yürüten FGM Construction GmbH'in sahibi olan ve Yönetim Kurulu Başkanlığını yürüten Koca, aynı zamanda FGM Yapı A.Ş. ve Mayesse Turizm Yapı A.Ş.'nin kurucu ortağı ve Yönetim Kurulu Başkanı'dır. Fecri Koça tarafından 2014 yılında İstanbul'da kurulan şirket inşaat sektöründe, proje tasarım ve proje geliştirme alanlarında faaliyet göstermektedir. Yaklaşık 40 projede 550.000 m2 bir alanı faaliyete geçirip 36 projeyi tamamlamıştır. 150.000 m2 üzerinde FGM Ramada Hotel, FGM Gloria, Bostancı Modern, FGM Centrum Projeleri Halen devam etmektedir.

Fecri Koca, "İnşaat Bilimi - Tarihe Adını Yazdıran Sanat" (Cinius Yayınları 2022) kitabının da yazarıdır.

İş Deneyimleri

2014 – Karaköse İnşaat

2015 –2024 - FGM Yapı A.Ş. (Yönetim Kurulu Başkanı - Devam Ediyor)

2019 – 2024 – FCR Grup Çelik İnş.Ltd.Şti.(Şirket Müdürü – Devam Ediyor)

2022 – FCR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Yönetim Kurulu Başkanı – Pay Sahibi)

2024 - FGM Proje Geliştirme Ltd. Şti. (Şirket Müdürü - Devam Ediyor)

Davut Çıtırık

Davut ÇITIRIK 10 Şubat 1988 tarihinde Şanlıurfa'da doğmuştur. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

Lisans mezunudur. Öğrenimini Bulgaristan – Sofia Üniversitesi'nde Eczacılık üzerine alanında tamamlamıştır.

18 yıldır pamuk ve tekstil sektöründe çalışmaktadır. Ticaret hayatı halen devam etmektedir.

İş Deneyimleri

2012 – 2016 Emek Tarım Tekstil. Ltd. Şti. (Genel Müdür - Pay Sahibi)

2016 – 2021 HD Konut İnşaat Tic.Ltd. Şti (Genel Müdür – Pay Sahibi)

2022 - FCR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (Pay Sahibi)

Halil İbrahim Sunay

Halil İbrahim Sunay, 13 Ağustos 1988 tarihinde Şanlıurfa'da doğmuştur. Evli ve 3 çocuk babasıdır.

Lisans mezunudur. Öğrenimini İşletme – İngilizce alanında tamamlamıştır.

15 yıldır tekstil sektöründe çalışmaktadır. Ticaret hayatı halen devam etmektedir. Osmanlı Cotton Tekstil San.Tic.Ltd.Şti.’nin pay sahibidir.

İş Deneyimleri

2011 – Oluşum İplik Tic.Ltd.Şti. (Şirket Müdürü – Devam Ediyor)

2019 – Osmanlı Cotton Tekstil San.Tic.Ltd.Şti. (Şirket Müdürü – Devam Ediyor)

2022 - FCR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (Pay Sahibi)

Soner Aktaş

Soner AKTAŞ 27.07.1990 İstanbul doğumludur. Evli ve 1 çocuk babasıdır.

Öğrenim derecesi Lisans düzeyinde olup Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi lisans diploması bulunmaktadır.

Muhasebe alanında başladığı meslek hayatına kurumsal şirketlerde muhasebe müdürlüğü yaparak devam etmiştir.

Soner Aktaş’ın çalışma deneyimi aşağıda yer almaktadır.

2010 - 2018 Özen Yılmaz Mali Müşavirlik Ofisi (Müdür)

2024 –E Max Makine İmalat İthalat Ticaret Ltd. Şti. (Pay Sahibi – Devam Ediyor)

Mehmet Görkem Kıyan

27 Eylül 1996 İstanbul doğumludur. Evli ve bir çocuk babasıdır.

Lise Öğrenimini Özel İstek Acıbadem Anadolu Lisesi’nde tamamlamıştır. Dil eğitimini İngiltere’de Bournemouth University International Language Program kapsamında almıştır.

Özyeğin Üniversitesi Uluslararası Ticaret ve İşletme (İngilizce) alanından lisans mezunudur.

İyi seviyede İngilizce, Rusça ve Arapça bilmektedir.

2014 yılında aile şirketleri olan AGK DIŞ TİCARET firmasının Yönetim Kurulu Başkanı seçilerek, günümüze kadar olan süreçte on yedi ülke ile ithalat ihracat yapmaktadır.

2016 yılında GMS YAPI İNŞAAT ile İnşaat sektöründe faaliyet göstermeye başlamıştır.

Yönetimde Söz Sahibi Personel

Emrullah Temel

Emrullah TEMEL 09.03.1990 İstanbul doğumludur. Evli ve 1 çocuk babasıdır.

Öğrenim derecesi yüksek lisans düzeyindedir. Lisans eğitimini Gebze Teknik Üniversitesi Mimarlık alanında tamamlamış olup Yüksek Lisans eğitimini ise İstanbul Teknik Üniversitesi’nde sürdürmektedir.

Saha mimarı olarak başladığı meslek hayatının devamında inşaat sektörü alanında kurumsal şirketlerde proje yöneticiliği yapmıştır. 2020 yılından bu yana Genel Müdür görevini yürütmektedir.

Emrullah Temel’in çalışma deneyimi aşağıda yer almaktadır.

2012 - 2017 Dumankaya İnşaat - Proje Müdürlüğü

2017 - 2018 Dost İnşaat – Şantiye Şefi

2018 - 2020 Kiler Gyo – Proje Müdürü

2020 - FGM Yapı A.Ş. – Genel Müdür

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:

Adı-Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Pay	Güncel Durum
Fecri Koça	FGM Yapı A.Ş.	Pay Sahibi ve Yönetim Kurulu Başkanı	%100	Devam Etmekte
	FCR Grup Çelik İnşaat Ltd. Şti.	Pay Sahibi ve Müdür	%100	Devam Etmekte
	FGM Proje Geliştirme Ltd. Şti.	Pay Sahibi ve Müdür	%100	Devam Etmekte
Davut Çıtırık	HD Konut İnşaat Tic.Ltd. Şti	Pay Sahibi ve Genel Müdür	%100	Devam Etmekte
Halil İbrahim Sunay	Oluşum İplik Ticaret Ltd. Şti	Müdür	-	-
	Osmanlı Cotton Tekstil Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	Pay Sahibi ve Müdür	%50	Devam Etmekte
Soner Aktaş	E max Makine İmalat İthalat Ticaret Ltd.Şti.	Pay Sahibi	%100	Devam Etmekte
Mehmet Görkem Kiyan	Aryap Tasarım İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Etmekte
	Agk Diş Ticaret İnşaat Limited Şirketi	Pay Sahibi	%100	Devam Etmekte

Emrullah Temel	FGM Yapı A.Ş	Genel Müdür	-	Devam Etmemekte
	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Proje Müdürü –	-	Devam Etmemekte

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

Yoktur.

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

Şirketimizin mevcut yönetim kurulu üyelerinden İbrahim Halil Sunay hakkında, ölen Rıdvan'ın üzerine pamuk balyası düşmesi sonucu taksirle ölüme sebebiyet verme suçundan kamu davası açılmıştır. Dosyada yer alan 11/08/2024 tarihli bilirkişi raporuna göre sanıkların olayda kusurlu olmadığı, kazanın ölenin ihmali ve EGG Lojistik Firması yetkilisinin talimat eksikliklerinden kaynaklandığı tespit edilmiştir.

İşbu kapsamda İbrahim Halil Sunay'ın taksirle ölüme sebebiyet verme suçunda kusurlu olmadığı gerekçesiyle beraatine karar verilmiştir.

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.

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 üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele son yıllık hesap dönemi itibarıyla herhangi sağlanan bir menfaat evya ödenen bir ücret bulunmamaktadır.

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.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Fecri Koça	Yönetim Kurulu Başkanı	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	3 yıl / 3 yıl	521.000.000	93,71
Davut Çıtırık	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	3 yıl / 3 yıl	17.500.000	3,15

Halil İbrahim Sunay	Yönetim Kurulu Üyesi	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	3 yıl / 3 yıl	17.500.000	3,15
Soner Aktaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	3 yıl / 3 yıl	-	-
Mehmet Görkem Kıyan	Yönetim Kurulu Üyesi	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	3 yıl / 3 yıl	-	-
Emrullah Temel	Genel Müdür	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yoktur.	-	-	-

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

Yoktur.

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

Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla mevcut Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiye yukarıda yer verilmektedir. Şirket tarafından denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve kurumsal yönetim komitesi kurulacaktır. Söz konusu komitelerin kurulmasına ilişkin olarak henüz yönetim kurulu kararı alınmamıştır. Söz konusu komiteler sermaye piyasası mevzuatına uygun şekilde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi atanacaktır. Dolayısıyla ilgili komitelerin, Şirket paylarının halka arzını takiben SPK'nın II-17b.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürelerle uyularak ve her hâlükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleşecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklıklar, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Şirket, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülükler Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Esas Sözleşme'nin sermaye piyasası mevzuatına uyumu tamamlanmış olup Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesi uyarınca SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerine uyulacak olup zorunlu ilkelere

uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup, Esas Sözleşme'ye aykırı sayılacaktır.

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:

Şirket'in 30.09.2024 ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır. İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in 3 çalışanı bulunmakta olup her üç çalışan da İstanbul'da görev almaktadır. Şirket çalışanlarının tamamı beyaz yakalı çalışandır.

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:

Şirket'in pay sahipliği yapısı aşağıdaki gibidir:

Tablo 1: Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi						
Ortağın; Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı					
	Son Genel Kurul Toplantısı 19.12.2024			Son Durum İtibarıyla 25.12.2024		
	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)
Fecri Koça	521.000.000	93,71	93,71	521.000.000	93,71	93,71
Davut Çıtırık	17.500.000	3,15	3,15	17.500.000	3,15	3,15
Halil İbrahim Sunay	17.500.000	3,15	3,15	17.500.000	3,15	3,15

Şirket'in izahname tarihi itibari ile dolaylı pay sahipliği bulunmamaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin "*İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9. maddesi uyarınca Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üyeler ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 556.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 556.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 11.000.000 adet pay karşılığı 11.000.000 TL'ndan; B grubu hamiline 544.880.000 adet pay karşılığı 544.880.000 TL'ndan oluşmaktadır.

Şirket'in sermayesini temsil eden paylar hakkında bilgi aşağıda yer alan tabloda yer almaktadır:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Sermayeye Oranı (%)	Toplam (TL)
A	Nama	A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.	1	1,98	11.000.000
B	Nama	İmtiyaz bulunmamaktadır.	1	98,02	544.880.000
TOPLAM				100	556.000.000

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

Şirket'in yönetim hâkimiyetine doğrudan sahip olan kişi Fecri Koça'dır. Fecri Koça Şirket'in paylarının %94'üne sahiptir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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:

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ilişkili tarafları ile yapılan işlemler aşağıda detaylı olarak tablolar halinde gösterilmiştir.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2024				
	Alacaklar				Borçlar
	Kısa vadeli		Verilen Avanslar		Kısa ve Uzun vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan
Ortaklar					
Şahıs ortaklar	-	-	-	-	(76.469.069)
FGM Yapı Anonim Şirketi (*)	-	-	72.997.463	-	-
	-	-	72.997.463	-	(76.469.069)
1 Ocak - 30 Eylül 2024					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Ticari Mal alışları	İlişkin yapılan ödemeler	Dönem içi avans ödemeleri	Gelen Havale	Giden havale
FGM Yapı Anonim Şirketi (*)	452.044.152	452.044.152	53.355.208	-	-
Şahıs ortaklar (**)	-	-	-	426.313.570	12.160.000
	452.044.152	452.044.152	53.355.208	426.313.570	12.160.000

(*)FGM Yapı Anonim Şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilen Otel projesinin ana yüklenicisidir. Şirket FGM Yapı Anonim Şirketi'ne avans olarak ödeme yapmaktadır.

(**)Şirket ortakları tarafından gönderilen 426.313.570 TL'nin 382.608.600,00 TL'si sermaye artışında ortaklar cari hesabından karşılanmıştır.

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

Yoktur.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.950.000.000 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:

Şirket 06.07.2022 tarihinde kurulmuş olup kuruluşta, kuruluş sermayesinin tamamına, mevcut sermayesinin ise %89,92'ine denk gelen 500.000.000 TL'lik kısmı aynı olarak ödenmiştir.

Sermayeye konu edilen İstanbul ilinin Pendik ilçesinin Kurtköt mahallesinde (8881 Ada 10 Parsel) konuşlanmış ayınının sermaye artırımına konu değeri İstanbul Anadolu 6. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından atanan Gamze Aydemir Zincir tarafından hazırlanan 26.05.2022 tarihli bilirkişi raporuna göre tespit edilmiştir.

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 itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla gerçekleştirdiği sermaye artırımları ve kaynaklarını gösterir tablo aşağıda sunulmaktadır.

Tescil Tarihi	TTSG Tarihi	Eski Sermaye (TL)	Yeni Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı
14.06.2024	14.06.2024	550.000.000	556.000.000	Nakit (6.000.000 TL) Toplam: 6.000.000 TL
14.03.2024	14.03.2024	70.000.000	550.000.000	Nakit (50.000.000 TL) Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları Hesabı (47.391.400 TL) Ortaklara Borçlar Hesabı (382.608.600 TL) Toplam:480.000.000 TL
06.07.2022	06.07.2022	-	70.000.000	Ayni (70.000.000 TL) Toplam: 70.000.000 TL

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:

Yoktur.

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:

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Görev Süresi*" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5, en fazla 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

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 kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas sözleşmenin aynı maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üyeler ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "*İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Esas Sözleşme'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

Esas Sözleşme'nin "*Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamu*" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla Murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Esas Sözleşme'nin "*Yöneticilere İlişkin Yasaklar*" başlıklı 20'nci maddesi uyarınca Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işlemlerle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393'üncü maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

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

Esas Sözleşme'nin "*Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu*" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca; Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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 şartları haiz en az 5 , en fazla 7 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen,

sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

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 kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üyeler ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmaması bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

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:

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üyeler ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "*İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "*İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler*" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22'nci maddesinde düzenlenmektedir. 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.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. 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.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

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

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İhraççının veya grubundaki bir Şirket'in izahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olduğu olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışında önemli herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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:

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları EK-3'te yer almaktadır.

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:

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
31 Aralık 2022	Hilal Bağımsız Denetim A.Ş.	BÜLENT BUZ	Olumlu
31 Aralık 2023	Hilal Bağımsız Denetim A.Ş.	BÜLENT BUZ	Olumlu
30 Eylül 2024	Hilal Bağımsız Denetim A.Ş.	BÜLENT BUZ	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:

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 kâr payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

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:

Yoktur.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Halka arz edilecek payları nominal değerler toplamı 211.280.000 TL olup 139.000.000 TL'lik kısmı sermaye artırımını, 72.280.000 TL'lik kısmı ise ortak satışı şeklinde halka arz edilecektir.

Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Nama	Yoktur	139.000.000	20,33	1	139.000.000	20,00

* Sermaye artırımını sonrasında oluşacak pay grubu sayısı dikkate alınmıştır.

Şirket tarafından ortak satışı yoluyla ihraç edilecek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
-------	-----------------------------	------------	------------	---	-------------------------------------	----------------	---

B	Nama	Yoktur	72.800.000	10,57	1	72.800.000	10.40
---	------	--------	------------	-------	---	------------	-------

* Sermaye artırımını sonrasında oluşacak pay grubu sayısı dikkate alınmıştır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 556.000.000 TL değerinde olup muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde toplam 556.000.000 adet paya ayrılmış olup, bunlardan 1.112.000 adedi nama yazılı A grubu ve 544.880.000 adedi nama yazılı B grubu paylardır.

Şirket'in Yönetim Kurulu en az 5 en fazla 7 üyeden oluşacaktır. 5 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

İhraç edilecek paylar B Grubu hamiline yazılı paylardır.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN, Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek olup, paylar MKK nezdinde kaydıleştirilecektir.

a. İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c. Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydıleştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydıleştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn m. 19 ve TTK m. 507, II-19. 1 sayılı Kâr Payı Tebliği)

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârdan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kâr dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK m. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn m. 18, II-18. 1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)

TTK m. 461 uyarınca, her pay sahibi, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımını kararında yeni pay haklarını sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

SPKn m. 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Bedelsiz Pay Edinme (TTK m. 462, SPKn m. 19 ve VII-128. 1 sayılı Pay Tebliği)

Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK m. 507)

TTK m. 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn m. 29, 30, TTK m. 414, 415, 419, 425, 1527, II-30. 1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)

Genel kurula 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. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi uyarınca, genel kurul toplantı ilanları mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile KAP'ta ve Şirket'in internet sitesi de dahil olmak üzere Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK m. 407, 409, 417)

TTK m. 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni istisnalar saklıdır.

TTK m. 409 uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır.

Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerekliği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır.

TTK m. 417 uyarınca, yönetim kurulu, SPKn'nin 30. maddesi 2. fıkrası uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı pay sahipleri çizelgesine göre düzenler.

Oy Hakkı (SPKn m. 30 ve TTK m. 432, 433, 434, 435, 436)

TTK m. 434 uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK m. 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 m. 433 uyarınca, oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

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

TTK m. 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 oy haklarını kullanamaz.

SPKn m. 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn m. 14, TTK m. 437, II-14. 1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)

SPKn. 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile TTK madde 437 uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK m. 445-451, SPKn m. 18/6, 20/2)

TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18'inci maddesinin altıncı fıkrası ve 20'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararların ilanından itibaren 30 gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, yıl sonu finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren, 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 kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK m. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn m. 27)

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını ve 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 halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari 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.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK m. 207, 438, 439)

TTK m. 207 uyarınca; Denetçi, özel denetçi, riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi; bağlı Şirket'in, hâkim şirketle veya diğer bağlı bir şirketle ilişkilerinde hilenin veya dolanın varlığını belirtir şekilde görüş bildirmişse, bağlı Şirket'in her pay sahibi, bu konunun açıklığa kavuşturulması amacıyla, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK m. 438 uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK m. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, şirketi veya pay sahiplerini zarara uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn m. 24, II- 23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn. m. 24 uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn 23'üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir.

Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından II- 23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn m. 27, II-27. 3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

SPKn madde 27 ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Şüpheye mahal vermemek adına, yönetim kontrolünün elde edilmesi ile aynı zamanda halka açık şirketten çıkarma ve satma hakkının da doğması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğü doğmaz. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içerisinde, azınlıkta kalan azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 27.12.2024 tarih ve 2024/12 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca:

1. Şirket'in 556.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 2.950.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 139.000.000 TL artırılarak 695.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 139.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 139.000.000 adet nama yazılı B Grubu payın halka arz fiyatından primli olarak çıkarılmasına

3. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 211.280.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 211.280.000 adet nama yazılı B grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
4. Şirket'in mevcut pay sahipleri arasında yer alan Fecri Koça'ya ("**Halka Arz Eden Pay Sahibi**") ait 72.280.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 72.280.000 adet nama yazılı B Grubu payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
5. Sermaye artırımını ve ortak satışı kapsamında ihraç edilen toplamda 211.280.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 211.280.000 adet B Grubu nama yazılı payın belirlenecek halka arz fiyatından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**") ilgili düzenlemeleri kapsamında halka arz edilmesine,
6. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların tamamının halka arz kapsamında satılamaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
7. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
8. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
9. Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenecek fiyatın halka arz fiyatı olarak kabul edilmesine ve halka arz fiyatının Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile kamuya duyurulmasına,
10. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve ilgili Ticaret Sicili Müdürlükleri de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirketimiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına,

karar verilmiştir.

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

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır. Ancak, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k) İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için

(varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nin 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nin 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nin 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

Halka arzın gerçekleştirilmesi için, SPK'nın onayı ile birlikte halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un Şirket paylarının halka arz sonrası ilgili pazarda işlem görüp göremeyeceğine dair görüşlerine izahnamenin "I. Borsa Görüşü" başlıklı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arza ilişkin olarak SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Payları halka arz edilen ortaklığın mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 211.280.000 TL olup; bu payların 139.000.000 TL nominal değerli kısmı sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek B Grubu Şirket paylarından, 72.280.000 TL nominal değerli kısmı Şirket ortaklarından Fecri Koça'ya ait B Grubu paylardan oluşmaktadır

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, halka arz sonucu sermaye artırımını ile ihraç edilen paylardan satılamayan paylar Yönetim Kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran Yönetim Kurulu kararı ile belirlenecek olup, Kurul onayını takiben tescil ve ilan edilecektir.

Halka arzda Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket paylarının halka arzı için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin kesin başlangıç ve bitiş tarihleri Kurul ve BİST'in uygun görüşleri sonrasında KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2025 yılı içerisinde yapılması planlanmaktadır.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde talep gelmeyen tutar kadar ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar iptal edilecektir. Ortak satışı iptali sonrası talebin hala yetersiz kalması durumunda kalan kısım kadar sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek paylar iptal edilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Halka arzda satış, Tera Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan “Sabit Fiyat ile Talep Toplama” ve “En İyi Gayret Aracılığı” yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satış planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcı grupları “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar”, “Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve “Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar”dır.

Başvuru Şekli:

Halka arza yatırımcıların; Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Başvurulu Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

· Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. SPK’nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca işbu izahnamenin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhrî hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat gruplarından talepte bulunamazlar.

· Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları hariç), emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim

sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,

- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca, PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d bendi kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler yurt içi kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası, Uluslararası Para Fonu ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecektir. Halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

Ayrıca, SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 İlke Kararı uyarınca;

1. Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL ve altı olan halka arzlarda borsada satış yönteminin uygulanması zorunludur.
2. Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL üzeri olan halka arzlarda borsa dışında talep toplama yoluyla satış yönteminin kullanılması durumunda;
 - a) *Yurt içi bireysel yatırımcı grubundaki yatırımcılara, Tebliğ'in 20'nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan esaslara göre eşit dağıtım yapılacaktır.*
 - b) *İzahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan yüksek talepte bulunacak yatırımcı grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir. Bu grup için, Tebliğ'in 20'nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamında eşit dağıtım veya oransal dağıtım yöntemi kullanılabilir. Tebliğ'in 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yönteminin kullanılması durumunda, talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120'si oranında BİST30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir. Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.*
 - c) *Yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak*

şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYŞ) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

ç) PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ madde 31/1-d bendi kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

d) İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

e) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında, talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

f) Satışa sunulan paylara ilişkin Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formu, tarih ve saat belirtecek şekilde müteselsil sıra numarasıyla düzenlenecektir. Elektronik ortamda alınan talep formlarında, Kurulun belge kayıt düzenlemelerindeki elektronik ortamda alınan emirlere ilişkin yükümlülükler uyulur.

g) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği 23'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca düzenlenecek dağıtım listesi, iletilen her bir talep bazında ve anılan fıkradaki bilgilere ek olarak talep numarasını, talep formunun yazılı veya elektronik olduğunu gösterir şekilde çeşidini ve verilen teminat tutarı ile türünü de içerecek şekilde hazırlanacaktır.

h) Yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, yukarıda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) ihraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş (konsorsiyum oluşturulması durumunda konsorsiyum lideri) sorumludur. İhraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş/konsorsiyum lideri, yukarıda yer alan hükme uyum sağlayacağına ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul'a hitaben bir taahhütname verir.

3. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğ 18'inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

4. Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Payları halka arz edilen ortaklığın mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.
5. Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve 20/412 sayılı İlke Kararı hükümleri ile izahnamede yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı ve/veya Halka Arz Eden ile yetkili kuruluş ya da varsa Konsorsiyum Lideri ve eş liderleri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu izahnamede belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini ve tutarını belirteceklerdir. Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılan hesaplara aktarılması zorunludur.

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar halka arza ilişkin tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilen talep toplama süresi içinde işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde yer verilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine; Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların ise sadece Tera Yatırım'ın merkez ve şubelerine müracaat ederek, talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı halka arz edilen toplam adet miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde, talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 (bir) adet olacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Tera Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler ise kabul edilmeyecektir.

Her bir yatırımcının tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi
- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

Talep Toplama:

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri veya portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam tutarının %2'sini geçemez. Portföy yönetim şirketlerinde bahsi geçen kısıtlama kapsamında Tera Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

İnternet, telefon bankacılığı, mobil bankacılık veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalanmış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Halka arzından talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

· **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar** 1 (bir) TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, konsorsiyum üyesi aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar olarak başvuranlar; 1 TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1 maddede belirtilen fiyatın, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, Tera Yatırım'ın belirteceği halka arz hesabına nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" başvuruları, Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

· **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar** başvuruları, Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir.

İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar talep pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin talebi alan aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir.

· **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar** talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 lot olacaktır.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurularak onaylayabilir.

Dağıtım Şekli:

Toplanan talepler Tera Yatırım tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar her bir tahsisat grubuna dağıtım ayrı ayrı olacak şekilde yapılacaktır.

Kendi grubu içerisinde “eşit dağıtım yöntemi”ne göre dağıtım yapılacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisatları içerisinde yer alan yatırımcıların müşterek hesaplardan girdikleri talepler iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar’a Dağıtım:

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılınca kadar devam olunur. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, Konsorsiyum Lideri veya Halka Arz Edenler’in uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar’a Dağıtım:

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı’ya verilecek pay miktarına Tera Yatırım’ın önerisi dikkate alınarak Halka Arz Edenler tarafından karar verilecektir.

Ancak, Kurul’un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı gereği, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50’sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1’ini aşmayacak

şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Tera Yatırım ve Halka Arz Edenler tarafından karar verilecektir. Konsorsiyum Lideri, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcının talebini karşılamak konusunda serbest olacaktır.

Öte yandan, dağıtımda Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı 20/412 sayılı İlke Kararı kapsamındaki kısıtlamalar uygulanacaktır. Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması hâlinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu alt miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Tera Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 2 (iki) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e verecektir. Şirket, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Tera Yatırım'a bildirecektir.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurarak talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedeli için aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri “nakden ödeme” ve / veya “blokaj yöntemiyle talepte bulunma” şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için “Talep Bedeli”, talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımını sonucu ortaya çıkacak tutardır.

- **Nakden Ödeme:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve / veya hesaben yatırabileceklerdir.

- **Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve / veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıŖta veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	95%	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı

Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)	95%	Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir Konsorsiyum üyesi, bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	85%	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası	85%	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/ işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Pay (Bist 30'da yer alan paylar)	90%	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinden alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru
Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi - TL	100%	-	-

Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, tahsilatın yapıldığı andaki her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
---	-----	---	---

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve / veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler boz durulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak boz durulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar Tera Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Tera Yatırım'ın başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar talepte bulundukları Konsorsiyum Liderleri'ne ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talep anında veya bu şekilde sonradan yapacakları ödemeler nakden ve Konsorsiyum Liderleri'nin bildireceği halka arza özel hesabına yapılacaktır. Yurt

İç i Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Konsorsiyum Lideri, Yurt İç i Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcıların talebini karşılamakta serbest olacaktır.

Yurt İç i Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Kurul'un i-SPK 5.2 (19/01/2023 Tarihli ve 3/96 s.k.) ve 20/412 sayılı ve i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca, Yurt İç i Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olmaması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Lideri'ne başvuruda bulunabileceklerdir ve talepleri sadece Konsorsiyum Lideri tarafından toplanabilecektir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden ve Konsorsiyum Lideri'nin bildireceği halka arz özel hesabına yapılacaktır. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Konsorsiyum Lideri, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcıların talebini karşılamakta serbest olacaktır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

Satışı gerçekleştirilen paylar Konsorsiyum Üyeleri tarafından dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar Tera Yatırım'a ait *** Şubesine bağlı *** hesap ve TR*** IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsil edilince Konsorsiyum Lideri tarafından halka arz için Şirket ve Halka Arz Eden adına açılmış olan aşağıdaki hesaplara aktarılacaktır.

Hesap Sahibi	:	FCR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
---------------------	---	--

Banka	:	***
Şube	:	***
IBAN	:	TR***

Hesap Sahibi	:	Fecri Koça
Banka	:	***
Şube	:	***
IBAN	:	TR***

c) Başvuru yerleri:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorilerinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorilerindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM’de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar’ın talepleri sadece Konsorsiyum Lideri tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum liderleri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır.

KONSORSİYUM LİDERİ:

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	·Para Piyasası Fonu ·Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	· TL DİBS · Döviz Cinsinden ve Döviz Endeksli DİBS · Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) · Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) · Pay (BİST 30'da yer alan paylar) · Kira Sertifikaları (Borsada işlem gören) · Borçlanma Araçları Fonu · Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu · Değişken Fon · Döviz Blokesi – ABD Doları · Döviz Blokesi – Avro · Döviz Blokesi – Sterlin
-----------------------------------	---

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 3 (üç) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

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

Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Tera Yatırım ve Şirket, aralarındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni ortaklaşa karar vermek ve karşılıklı olarak yazılı bildirimde bulunmak sureti ile derhal sona erdirip halka arz durdurulabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecektir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin ihraççı ve

Konsorsiyum Liderleri tarafından yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

- Halka Arz'ı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, darbe ve / veya Halka Arz'a etki edebilecek tabi afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Konsorsiyum Lideri'nin Halka Arz edilen Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla Halka Arz'dan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Konsorsiyum Lideri tarafından öngörülmesi,
- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi ölçüde etkileyerek Halka Arz'ın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- Şirket'in yönetici ve ortakları ile İhraççı Şirket aleyhine payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve / veya dava açılması ile İhraççı aleyhine, Halka Arz'ı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve icra takibi açılması,
- Konsorsiyum Lideri tarafından, halka arz edilen payların satışında yeterli talebin veya yeterli derinlikte bir piyasasının oluşmayacağı öngörülmesi hali,
- Halka Arz süresi içinde, İhraççı'nın mali durumunda meydana gelen ve izahname ile sirkülerde yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması, talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, [...] Yatırım ve Şirket imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni feshedebilir ve sözleşmenin feshi durumunda halka arz iptal edilir.
- Nihai halka arz fiyatının tespitinde Konsorsiyum Lideri ve Şirket arasında uzlaşmaya varılamaması,
- Halka arz süresi içinde, Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı veya fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması,

Dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte satılması planlanan payların satışının sonuçlandırılmaması halinde, halka arza ilişkin takas işlemleri, ancak Şirket ve Konsorsiyum Lideri'nin ortak mutabakatı ile tamamlanacaktır. İşbu paragrafta geçen şekilde Şirket ve Konsorsiyum Lideri arasında mutabakata varılamaması halinde Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilerek halka arz iptal olmuş sayılacaktır.

Yukarıda yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, İhraççı ve Halka Arz Eden, nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırılmaksızın en geç 2 (iki) iş günü içinde yatırımcılara ödeyecektir.

İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 izahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi hükümleri saklıdır.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecek ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar izahnamenin "Halka arz başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2. numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep miktarının 1 (bir) lot (1 TL) ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Tüm yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin bir alt sınır belirleyebilirler. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahnamede herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Payları halka arz edilen ortaklığın mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım

hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

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

Şirket'in 27.12.2024 tarih ve 20 sayılı Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı sermaye artırımını yoluyla halka arzın gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

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:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.1. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır.

Adı - Soyadı	Kurum
Fecri Koça	Şirket
Davut Çıtırık	Şirket
Halil İbrahim Sunay	Şirket
Soner Aktaş	Şirket
Mehmet Görkem Kıyan	Şirket
Emrullah Temel	Şirket
Emre Tezmen	Tera Yatırım
Emir Münir Sarpyener	Tera Yatırım
Ethem Umut Beytorun	Tera Yatırım
Recep Bozkurt	Tera Yatırım
Seda Demirelli Küçükmeral	Tera Yatırım
Emrullah Furkan Gün	Tera Yatırım
Can Ata Ünal	Tera Yatırım
Mehmet Ali Vardar	Tera Yatırım

İlayda Aleksanyan	Tera Yatırım
Meltem Akol	Akol Avukatlık Bürosu
Erman Çete	Akol Avukatlık Bürosu
Denizhan Budak	Akol Avukatlık Bürosu
İpek Çelik	Akol Avukatlık Bürosu
Asena Fulya Seyrekbasan	Akol Avukatlık Bürosu
Hazal Sena Atalay	Akol Avukatlık Bürosu
Işıl Bozkurt	Akol Avukatlık Bürosu
Sarper Kılıç	Akol Avukatlık Bürosu
Bülent Buz	Hilal Bağımsız Denetim A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a. Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunlu olup Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değeri, piyasa koşulları ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını 0'a (sıfıra) kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilecek toplam [...] TL nominal değerli payların;

- 126.768.000 adedi (%60) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
- 42.256.000 adedi (%20) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a
- 42.256.000 adedi (%20) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdelere:

Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10 (yüzde on) altına düşmemesi şartıyla;

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; izahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir. Bu grup için, Tebliğ'in 20'nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamında eşit dağıtım veya oransal dağıtım yöntemi kullanılabilir. Tebliğ'in 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yönteminin kullanılması durumunda, talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120'si oranında BİST30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir. Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat gruplarına fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem bulunmamaktadır.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda, talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş bu gruptaki tüm yatırımcılara 1 (bir) adet pay dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet pay dağıtılacağına Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri dikkate alınarak, Şirket tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19. maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Her bir yatırımcının işbu izahnamede belirlenen tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır. Tüm yatırımcı gruplarında nihai talep adedi belirlendikten sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının yalnızca

en yüksek miktarlı talep tutarı kabul edilecektir. Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa hangi talebin kabul edileceğine Konsorsiyum Lideri tarafından karar verilecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra mükerrer taramaya tabi tutulacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcı bir defadan fazla talepte bulunması durumunda ilgili yatırımcının en yüksek miktarlı talebi dikkate alınarak dahil olduğu tahsisat grubu belirlenecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda eşit dağıtım yöntemi kullanılacak ve mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepler dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda birden fazla talepte bulunan yatırımcıların toplam talep adetleri işbu izahnamenin 25.1.6 "Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi" başlıklı bölümünde konu edilen azami talep miktarı ile karşılaştırılacaktır. Azami talep miktarını aşan talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın taleplerinin azami talep miktarını aşan kısımları talep zamanları dikkate alınarak en son taleplerinden geriye dönük olarak iptal edildikten sonra söz konusu yatırımcılar için toplam azami talep miktarı olarak hesaplamada dikkate alınacaktır.

T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Bu gruplar için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine ilgili grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılincaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi olmayacaktır.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Ek pay satışı yapılması planlanmamaktadır.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

Beheri 1 TL nominal değerde 1 adet paya denk gelen bir lot payın satış fiyatı [...] TL olarak belirlenmiştir.

Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluşta Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.

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

Pay başına satış fiyatı, 1 TL nominal değerli pay için [●] TL olarak belirlenmiştir. Payların dağıtımı, halka arz fiyatı esas alınarak yapılacaktır.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Tera Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu, yasal süresi içinde KAP'ta (www.kap.org.tr), Şirket'in (www.biemilac.com.tr), Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.terayatirim.com), internet sitelerinde ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e ve Halka Arz Eden 'ne aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye arttırımında mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanı ile Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla ilgili mevzuat uyarınca yönetim kurulu tarafından tamamen sınırlandırılmıştır.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin 25.1.3.2. (c) bölümünde yer almaktadır.

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

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Lideri Tera Yatırım ve Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Tera Yatırım ve Halka Arz Edenler arasında Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi 27.12.2024 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, İhraççı, Halka Arz Eden ve Tera Yatırım'ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masrafları, satış ve dağıtım ile ilişkin hükümler ile işbu izahnamenin "25.1.4" bölümünde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye arttırımı yoluyla halka arz edilecek paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan pay sahibi Fecri Koça pay satış geliri, halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri Tera Yatırım ve konsorsiyum üyesi yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

İhraççı ile halka arza konsorsiyum lideri olarak aracılık eden yetkili aracı kurum olan Tera Yatırım arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım halka arz işlemleri nedeniyle elde edilecek komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın İhraççı ve İhraççı'nın %5 ve daha fazla payına sahip ortakları arasında halka arza aracılık kapsamında imzalanan sözleşmeler dışında, herhangi bir anlaşması yoktur. Tera Yatırım, İhraççıya ve İhraççı'nın %5 ve daha fazlasına sahiplerine sunduğu halka arza aracılık hizmetleri kapsamında halka arza aracılık komisyonu elde edecektir.

Konsorsiyuma aracılık eden diğer konsorsiyum üyeleri de halka arz aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Şirket ile diğer konsorsiyum üyeleri arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Bunlar dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

Şirket ve halka arzda hukuki danışmanlığını yapan ve bağımsız hukukçu görüşünü oluşturan Akol Avukatlık Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Akol Avukatlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu'nun Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Akol Avukatlık Bürosu'nun halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ve Şirket'in finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Hilal Denetim Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Hilal Denetim Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Hilal Denetim Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Hilal Denetim Danışmanlık A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Hilal Denetim Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ve Şirket'in gayrimenkullerinin değerlemesini yapan Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmesi için Borsa İstanbul’a [●] tarihinde başvuru yapılmıştır.

Halka arz bu payların Borsa İstanbul’da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilen Paylar’ın satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul’da işlem görebilmesi Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul’un vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa İstanbul’un görüşüne işbu İzahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

26.2. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

Yoktur.

26.3. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.4. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Planlanmamaktadır.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden	İş Adresi	Son 3 Yıl İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Fecri Koça	Sanayi Mah. Deren Sk. No: 2 İç Kapı No: 70 Pendik, İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Pay Sahibi	Pay Grubu	Halka Arz Öncesi Pay Sahipliği Yapısı		Halka Arz Sonrası Pay Sahipliği Yapısı	
		Tutar (TL)	Oranı (%)	Tutar (TL)	Oranı (%)
Fecri Koça	A	11.120.000	2,00	11.120.000,00	1,60
	B	509.880.000	91,71	437.600.000	62,96
Davut Çıtırık	A	0	0,00	0	0,00
	B	17.500.000	3,15	17500000	2,52
Halil İbrahim Sunay	A	0	0,00	0	0,00

	B	17.500.000	3,15	17500000	2,52
Halka Açık	B	0	0,00	211.280.000	30,40
Toplam		556.000.000	100,00	695.000.000	100,00

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 27.12.2024 tarih ve 2024/15 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü kapsamında; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelli ve bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağına, halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca halka arz edilen paylar dışında kalan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Fecri Koça, Davut Çıtırık ve İbrahim Halil Sunay 27.12.2024 tarihli taahhütleri ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceklerine, bu doğrultuda bir karar almayacaklarına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacaklarına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacaklarına ve ayrıca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarını, izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacaklarına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarına veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceklerine, ilişkin taahhütte bulunmuşlardır.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu izahnamenin 27.3. bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrası ile SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca verilmesi gereken taahhütlerini de kapsamaktadır.

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:

Şirket, halka arzdan [●] TL brüt gelir elde edecektir. Halka Arz Eden ise halka arzdan [●] TL brüt gelir elde edecektir.

Halka arzın hem mevcut ortakların sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık komisyonu, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti, Halka Arz Edilen Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] TL, olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise [●] TL olması beklenmektedir. Şirket'in halka arzdan elde edeceği net gelirin de [●] TL olması tahmin edilmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet (TL)	Şirket	Halka Arz Eden	Masraf Tutarı
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	[●]	[●]	[●]
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	[●]	[●]	[●]
SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[●]	[●]	[●]
SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[●]	[●]	[●]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	[●]	[●]	[●]
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	[●]	[●]	[●]
Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	[●]	[●]	[●]
Rekabet Kurulu Ücreti	[●]	[●]	[●]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (KDV Dahil)	[●]	[●]	[●]
Toplam Maliyet (TL)	[●]	[●]	[●]
Pay Başına Maliyet (TL)	[●]	[●]	[●]

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

Şirket tarafından alınan 27.12.2024 tarih ve 2024/13 sayılı yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere;

Şirket'in 556.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, 2.950.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 139.000.000 TL artırılarak 695.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Şirket paylarının halka arzı ile Şirket özkaynak yapısının güçlendirilmesi, Şirket değerinin ortaya çıkması, kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi, marka bilinirliği ve tanınırlığının pekiştirilmesi, kurumsal yönetim, şeffaflık ve sürdürülebilirlik ilkelerinin daha güçlü şekilde uygulanması hedeflenmektedir. Halka arz, sermaye artırımını ve ortak satışı yöntemleriyle gerçekleştirilecek olup ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı ortakların tasarrufunda olacaktır.

Şirket'in sermaye artırımını ile ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi sonucunda halka arz masraflarının çıkarılmasından sonra elde edilecek gelirin kullanım yerleri ile ilgili detaylı bilgiler ve kullanım yerlerinin dağılımı aşağıda sunulmaktadır:

Şirket'in sermaye artırımını ile ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi sonucunda halka arz masraflarının çıkarılmasından sonra elde edilecek gelirin kullanım yerleri ile ilgili detaylı bilgiler ve kullanım yerlerinin dağılımı aşağıda sunulmaktadır:

Şirket'in halka arzdan elde edeceği fon kaynağının;

- %65'lik kısmının halihazırda inşası devam eden Ramada Hotel By Wyndham Sabiha Gökçen Airport Projesi kapsamında otel inşaatının tamamlanması ve otelin demirbaş ve mefruşat alımlarında kullanılacaktır.
- %10'luk kısmının Şirket'in portföyünde yer alan devam eden projelerinin inşaatlarının tamamlanmasında kullanılacaktır.
- %25'lik kısmı ise yeni proje yatırımlarında kullanılacaktır. Bu kapsamda, yeni arsa alımı ve satın alınan arsalar üzerine konut üretimi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Şirket, halka arzdan elde edeceği fonu, yukarıda sayılan başlıkların gerçekleşme sürelerine kadar, piyasa şartlarında Şirket'in menfaatleri gözetilerek nemalandırmayı planlamaktadır.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.09.2024 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Halka arzdan pay alacaklar için %● oranında sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma Etkisi	TL
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	●
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	●
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	●
Halka Arz Fiyatı	●
Sermaye Artırımı (nominal TL)	●
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	●
Halka Arz Masrafları	●
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	●
Halka arz Sonrası Defter Değeri	●
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	●
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	●
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	●
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	●
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	●
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	●

*30.09.2024 sonu itibarıyla toplam özkaynaklar

**Sadece Şirket'in katlanacağı masraflar alınmıştır.

Hesaplamalar varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilir.

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

Şirket'in sermaye artırımını suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olduğu işbu İzahname'nin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin -%● oranında sulanma

etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının -[●] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Şirket, paylarının halka arzı sürecinde Tera Yatırım'dan danışmanlık ve aracılık hizmeti almaktadır. Diğer hizmet alınan firmalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Halka Arza Aracılık Hizmetleri
Akol Avukathık Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Hilal Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri

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

Aşağıda belirtilen uzman ve Özel Bağımsız Denetim Raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirilebildiği kadarı ile yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahnamede yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar Hilal Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporu hazırlanmıştır. Bağımsız denetim şirketinin özel bağımsız denetim görüşünün, izahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in konsolide finansal tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde görüş vermiştir:

Mayesse Turizm Yapı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Mayesse Turizm Yapı Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Ticaret Unvanı: Hilal Bağımsız Denetim A.Ş.

Sorumlu Denetçi: Bülent Buz

Merkez Adresi: İçerenköy Mah. Eryılmazlar Sk. Ali Kartal İş Hanı No: 4 İç Kapı No: 3 Ataşehir / İstanbul

Telefon: 0216 572 1 572

Faks: 0216 572 1 572

Hesap Dönemleri	Bağımsız Denetim Şirketi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı ve Soyadı	Görüş
31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.09.2024	Hilal Bağımsız Denetim A.Ş.	Bülent BuzŞ	Olumlu

Hukukçu Raporu

İzahnamenin 5 numaralı ekinde yatırımcıların incelenmesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Akol Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Levent Mahallesi, Kanyon Ofis Binası Büyükdere Cad. No:185 Kat:18, 34394 Şişli/İstanbul

Telefon: 0212 264 60 00

Faks: 0212 264 60 01

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Akol Avukatlık Bürosu'nun hukukçu raporunun izahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri, süreç danışmanlığı hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, Halka Arz Eden tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir.

Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, izahnamenin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen 2 çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin TMK hükümlerine uygun olarak Türkiye'de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (iii) merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi yükümlüleri olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu şartları sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilecek Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilecek Paylar ile ilgili dağıtılan kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2024 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
110.000 TL'ye kadar	15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL (ücret gelirlerinde 870.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL), fazlası	27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'nin 870.000 TL'si için 213.300 TL), fazlası	35
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 958.800 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK)'na göre sermaye şirketleri, kooperatifler, ikdisadî kamu kuruluşları, demek veya vakıflara ait ikdisadî işlemler, iş ortaklıkların, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârı Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. Kurumlar Vergisi oranı KVK'nun 32. maddesi uyarınca kurum kazancı üzerinden %25 olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte, 22.04.2021 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7316 sayılı Kanun değişikliği ile 2021 ve 2022

vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı sırasıyla %25 ve %23 olarak belirlenmiştir.

15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK’da yapılan değişiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25’tir. Ayrıca, 17.11.2020’de Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK’da değişiklik yapılarak, payları Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az %20 oranında halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) paylarının ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemine ait kurum kazançlarına kurumlar vergisi oranının 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanmasına hükmedilmiştir. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması halinde ise zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler vergi ziyası cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

KVK’unda tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca, bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye’de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye’de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu İK şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye’de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancım doğuran işin veya muamelenin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir.

"Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılması gerekir.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında Borsa’da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nun Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nun Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. GVK’nun Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 2025 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2025 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç),

BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören paylarının alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ-Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu paylarının bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak veri tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a. Bankalar ve aracı kurumların alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- b. Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ifası halinde alış bedeli ile ifa bedeli arasındaki fark,
- c. Bankalar ve aracı kurumların aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,
- d. Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasırın menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Kanun a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uyabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarması durumunda, elden çıkarma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecek, ancak tevkifatı matrahı ilk

giren ilk çıkan yöntemine göre belirlenecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliğ uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Tevkifata tabi tutulan BİST'te işlem gören paylara ilişkin alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Söz konusu bu gelirler, diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye dâhil edilmez Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde GVK'nun Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nun Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntılan verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nun Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk Vergi Kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nun Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. KKTC vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve tercüme bürolarınca te dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi izleyen yılın dördüncü ayna kadar geçerli olup, söz konusu belgenin her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satım yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyan doğmuş sayılacaktır. Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi,

GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2024 yılı için 230.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticaret ile uğraşmaması gerekmektedir.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticaret ile uğraştıklarından %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk Vergi Kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.2.4. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren SPK'nın düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirket sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35. maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, “Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi” başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin, her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nun 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait paylar veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/1-6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nun 4842 sayılı Kanunla değişik 94/1-6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (v) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.2.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50'si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50'sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye'ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2024 yılı gelirleri için 230.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesinde, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 numaralı fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Bununla birlikte, 22.04.2021 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7316 sayılı Kanun değişikliği ile 2021 ve 2022 vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı sırasıyla %25 ve %23 olarak belirlenmiştir. 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25'tir.

Ancak, KVK'nın 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nun 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesinde, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

34. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler, Sanayi Mah. Deren Sk. No:2 İç Kapı No:70 Pendik/İstanbul adresindeki Şirket'in merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççı'nın internet sitesi (www.fcrgayrimenkul.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) 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. İhraççı'nın izahnamede yer alması gereken finansal tabloları.

35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

EK 3: 30.09.2024, 31.12.2022 ve 31.12.2023 hesap dönemlerine ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

EK 4: 30.09.2024, 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanı

EK 5: Akol Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu

EK 6: Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 7: Fiyat Tespit Raporu

EK 8: Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Sorumluluk Beyanları