

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup işbu İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 85.448.350,32 TL iç kaynaklardan ve 42.724.175,16 TL nakit karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 135.293.221,34 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 128.172.525,48 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.turker-gg.com ve halka arzda satışa aracılık edecek İntegral Menkul Değerler A.Ş.'nin www.integralyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Kobadem Çiğdem Sokak Katıye Arımadem Sını
Kent Sitesi A Blok Kat: 223 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: D.62117700000000000000

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sebil-i Hümayun Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Maslak / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2780519427

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 öngörütleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörütünden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

TÜRKER PROJE GAYR MENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Ştahi A Blok No:272 Üsküdar / İSTANBUL
Dış İletişim V.D. 626 0 75 0 995

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Karakulı Mah. Sütlü Sok. Sema Tower
No:3 kat:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Meslek V.D. 4075 51427

İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER	7
2. ÖZET	9
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	22
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	23
5. RİSK FAKTÖRLERİ	24
6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER	28
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	29
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	33
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	34
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	36
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	40
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	41
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	41
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	41
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	47
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	48
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	50
18. ANA PAY SAHİPLERİ	51
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	52
20. DİĞER BİLGİLER	53
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	58
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	59

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	61
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	70
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	79
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	79
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	80
28. SULANMA ETKİSİ	82
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	83
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	84
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	93
32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	94
33. EKLER	94

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİSTİRME A.Ş.
Açıködem Çeçen Mah. Akasya Açıködem Sitesi
Kent Etabı A Blok Kat:222 Dışkapı Mah. ANKARA
(Uludağ V.D.:62) 0312 411 11 11

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer. Şişli-Beşiktaş
No:5 Kat:2 Sarıyer-İSTANBUL
Maslak V.D.:78051F427

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
A.Ş.	Anonim Şirket
AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
Aracı Kurum/İntegral	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
AR-GE/ Ar-Ge	Araştırma Geliştirme
Borsa, Borsa İstanbul, BİAŞ, BİST	Borsa İstanbul A.Ş.
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
EFT	Elektronik Fon Transferi
EGKS	Elektronik Genel Kurul Sistemi
Esas Sözleşme	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. Esas Sözleşmesi
Euro/ Avro	Avrupa Birliği Para Birimi
GSYİH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
IMF	Uluslararası Para Fonu
ISIN	Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İhraççı/ Şirket/ Ortaklık/ Türker Proje	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KYBF	Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
MD/ md.	Madde
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
SPK/ Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TL	Türk Lirası
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TOBB	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TURGG	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. Borsa Kodu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
USD/ ABD Doları/ Dolar/ ABD\$	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
VUK	Vergi Usul Kanunu
YAG	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
YP	Yabancı Para

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Akşahin Çiçekli Akasya Akşahin Aitell
Kents Etapı A Blok No:227/1 Kat:10/10 İSTANBUL
Dışişleri Y.D. Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL

İNTEGRAL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mirasat Mah. Saat 51 Kat:10/10
Mevki:Kadıköy Sarıyer/İSTANBUL
KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Daha sonra eklenecektir.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket paylarının halka arz edilmesi için Kurul ve Borsa İstanbul onayı dışında başkaca bir kurum ya da kuruluşun onayına ihtiyaç duyulmamaktadır.

TÜRKER PROJE SAĞIMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabları Blok No:222 L/1 Kat:11/11 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270916/10-11/11

6

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sadı Sok. Prime Tower
No: 5 Kat:2 Etiler/34398/UL
Maslak V.D. No: 270916/10-11/11

I. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
<p>TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş. Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabanı Blok No:220 Uskudar / İSTANBUL Tic. Sic. No: 276623 / Mersis No: 34780510000000000001 0212 478 95 10 42</p> <p>Attila Türker Yönetim Kurulu Başkanı</p> <p>Ali Nuri Türker Yönetim Kurulu Başkan Vekili</p> <p>07/01/2025</p>	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
<p>O. İlker Sayuran Genel Müdür Yardımcısı</p> <p>Kıvanç Memişoğlu Genel Müdür</p> <p>İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Rustik Sk. Spine Tower Kat: 5 Kat:2-Sunay / İSTANBUL Mersis No: 34780510000000000001</p> <p>07/01/2025</p>	İZAHNAMENİN TAMAMI

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 Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Baki Budakoğlu, Sorumlu Değerleme Uzmanı	31.12.2023 DÖNEMİNE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Erhan Saraç, Sorumlu Değerleme Uzmanı	31.12.2022 DÖNEMİNE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Ali Parlak, Sorumlu Değerleme Uzmanı	31.12.2021 DÖNEMİNE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabanı Blok No:220 Uskudar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276623 / Mersis No: 34780510000000000001

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Rustik Sk. Spine Tower
Kat: 5 Kat:2-Sunay / İSTANBUL
Mersis No: 34780510000000000001

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Metin Etkin, Sorumlu Ortak Başdenetçi	31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2023, 31.12.2023 ve 30.06.2024 DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARINA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

TÜRKER PROJE GELİTİRİM ENKUL VE
YATIRIM YERİTİRME A.Ş.
Acibağem Çeçer Çeçer Akasya Akasya Sitesi
Kent Plaza Blok No.222 Üsküdar İSTANBUL
Muharir V.D. 621

İNTEGRAL
YEMİNLİ ENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısır Mah. 5/4 Kat. Beşiktaş İSTANBUL
No:5 Kat:5 Beşiktaş İSTANBUL
Muharir V.D. 478051P42

2. ÖZET

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

B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şirket'in ticari unvanı " <i>Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.</i> " olup, Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ilke ve adresi	Anonim Şirket statüsündeki Şirket T.C. Kanunlarına tabi olarak Türkiye'de kurulmuştur. Merkez Adresi; Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar-İstanbul
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. ("Şirket"), başka bir halka açık anonim ortaklık olan Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayii A.Ş. aktifinde yer alan bir kısım gayrimenkullerin Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20. maddeleri, TTK'nın 159-179. maddeleri ve Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde, "ortaklara pay devri modeli ile" kısmi bölünme yoluyla Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla kurulmuş bir şirkettir. Şirket Genel Kurulu 22 Mart 2015 tarihli 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in unvanını TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş. olarak değiştirilmesine karar vermiş olup unvan değişikliği 18 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket faaliyet konusu Esas Sözleşmesi'nin 4'üncü maddesinde belirtildiği üzere; mülkiyetinde bulunan ve satın alacağı her türlü arsa,

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Acıbadem Çeçen Sokak Akasya Yatırım Yatırımları
Kent Etabı Akasya Blok D:222 Üsküdar/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis No: 08070002709000000000000000

9

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulundan Kayıtlı ve Denetimden Geçmiş
Mersis No: 08070002709000000000000000

		<p>arazi vb. gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü işbirliği sözleşmeleri yapmak ve diğer faaliyet konuları ile iştigal etmektir. Mevcut durum itibarıyla sahip olduğu gayrimenkul üzerinde imar ve parselasyon çalışmaları sürdürüldüğünden, Şirket geliştirme faaliyetine geçmemiştir. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 5'tir.</p>
B.4 ii	<p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>İnşaat sektörü, deprem bölgesinin yeniden inşası, yerel seçimler öncesi artan faaliyetler ve kentsel dönüşümün etkisi ile birlikte 2024 yılının ilk çeyreğini %11,1'lik genel ekonominin de üzerinde bir büyüme rakamı ile tamamlamıştır. Böylelikle sektör, üst üste 6 çeyrektir yakaladığı ivmeyi artırarak 2017 yılı üçüncü çeyrekteki sonrakine en hızlı çeyrek dönemlik büyümesini gerçekleştirmiştir. Öte yandan gayrimenkul sektöründeki büyüme %2,5 ile inşaat sektörüne kıyasla yavaş gerçekleşmiştir. 2024 yılı birinci çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %9,6'ya yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,6 olarak gerçekleşmiştir.</p> <p>Sektörün 2024 yılının ilk yarısında karşılaştığı en önemli zorluklardan biri, yükselen inşaat maliyetleri içinde en hızlı artışın yaşandığı işçilik maliyetleri ve buna paralel yaşanan kalifiye eleman sıkıntısı olmuştur. İç piyasadaki mavi yaka eleman sorununu yurt dışından eleman getirerek çözmeye çalışan sektör, özellikle deprem bölgesinde olağanüstü artış yaşayan işçilik ücretleri ile başa çıkmaya çalışmaktadır.</p> <p>İlk el konut satış sayısı 2024 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,8 azalarak 25.425 olurken, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,1 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 artışla 173.324 olmuştur. İkinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,7 azalarak 53.888 olurken, toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,8 azalarak 317.750 olmuştur. Sıkı para politikaları nedeniyle yılın üçüncü çeyreğinde yeni konut satışlarının durağan kalacağı öngörülmektedir.</p> <p>Yabancılara yapılan konut satışlarındaki düşüş devam etmiş, Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,1 azalarak 1.440 olmuştur. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,8 olurken, Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,7 azalarak 10.461 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara en fazla konut satışı yapılan iller sırasıyla 593 ile Antalya, 478 ile İstanbul ve 116 ile Mersin olurken, ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 332 ile Rusya Federasyonu, 156 ile İran ve 102 ile Ukrayna vatandaşlarına yapılmıştır.</p>
B.5	<p>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</p>	<p>Şirket holding statüsünde bulunan Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığıdır. İhraççının sermayesinde %74,89 oranında pay sahibi olan Türker Yatırım Holding A.Ş. bulunmaktadır. Türker Yatırım Holding A.Ş. 2013 yılında Mutlu Türker Holding A.Ş. unvanıyla</p>

		<p>kurulmuştur, 21.03.2014 tarihli ve 8533 no'lu Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde unvanı Türker Yatırım Holding A.Ş. olarak tescil olmuştur. Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin esas amacı, kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ele almak, ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımlarının güvenliğini sağlamak, arttırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı bir şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmak.</p>																									
B.6	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/ unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/ unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>Şirket'in toplam sermayesinin/oy haklarının 5.332.617,81 TL tutarındaki kısmı Türker Yatırım Holding A.Ş.'ne ait olup, bu tutar Şirket sermayesinin %74,89'una tekabül etmektedir. Türker Yatırım Holding A.Ş. dışında Şirket sermayesinde doğrudan %5'ten fazla pay sahibi olan gerçek ya da tüzel kişi bulunmamaktadır. Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu %74,89 oranındaki pay dikkate alındığında Şirket'in dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı</th> <th colspan="2">Sermayedeki Payı</th> </tr> <tr> <th>Tutarı (TL)</th> <th>Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Attila Türker</td> <td>2.353.479,78</td> <td>33,05</td> </tr> <tr> <td>Ali Nuri Türker</td> <td>1.827.397,28</td> <td>25,66</td> </tr> <tr> <td>Ayşe Bilgin</td> <td>773.660,18</td> <td>10,86</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>2.166.158,62</td> <td>30,42</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>7.120.695,86</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket sermayesini temsil eden paylar arasında herhangi bir grup ayrımı ve imtiyaz bulunmamakta olup, her bir ortağa ait 0,01 TL (1 Kuruş) nominal değerli 1 adet payın 1 oy hakkı bulunmaktadır. Doğrudan olarak Şirket'in yönetim kontrolüne Türker Yatırım Holding A.Ş. sahiptir.</p>	Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		Tutarı (TL)	Oranı (%)	Attila Türker	2.353.479,78	33,05	Ali Nuri Türker	1.827.397,28	25,66	Ayşe Bilgin	773.660,18	10,86	Diğer	2.166.158,62	30,42	TOPLAM	7.120.695,86	100,00					
Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı																										
	Tutarı (TL)	Oranı (%)																									
Attila Türker	2.353.479,78	33,05																									
Ali Nuri Türker	1.827.397,28	25,66																									
Ayşe Bilgin	773.660,18	10,86																									
Diğer	2.166.158,62	30,42																									
TOPLAM	7.120.695,86	100,00																									
B.7	<p>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen</p>	<p>Şirket'in 31.12.2021 tarihli finansal tabloları hariç; 30.06.2024 tarihli satın alma gücü endeksine göre düzenlenen ve özel bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2024 tarihinde sona eren ara dönem ile 31.12.2023 ve 31.12.2022 yıllık hesap dönemlerine ilişkin konsolide olmayan finansal durum tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Finansal Durum Tablosu (TL)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>30.06.2024</th> <th>31.12.2023</th> <th>31.12.2022</th> <th>31.12.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VARLIKLAR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>5.280.619</td> <td>12.787.078</td> <td>30.273.247</td> <td>15.866.883</td> </tr> <tr> <td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td> <td>4.183.011</td> <td>11.762.147</td> <td>29.777.158</td> <td>5.444.949</td> </tr> </tbody> </table>	Finansal Durum Tablosu (TL)						30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	VARLIKLAR					Dönen Varlıklar	5.280.619	12.787.078	30.273.247	15.866.883	Nakit ve Nakit Benzerleri	4.183.011	11.762.147	29.777.158	5.444.949
Finansal Durum Tablosu (TL)																											
	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021																							
VARLIKLAR																											
Dönen Varlıklar	5.280.619	12.787.078	30.273.247	15.866.883																							
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.183.011	11.762.147	29.777.158	5.444.949																							

**önemli
değişiklikler**

Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer Alacaklar	153.474	244.590	353.740	137.408
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>				
<i>Diğer Alacaklar</i>	153.474	244.590	353.740	137.408
Peşin Ödenmiş Giderler	115.842	34.404	31.089	4.201
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	-	-	-	63.001
Diğer Dönen Varlıklar	828.292	745.937	711.257	217.324
Duran Varlıklar	1.719.366.527	1.719.472.128	1.357.004.522	207.275.905
Diğer Alacaklar	82.307	92.100	96.563	32.686
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>				
<i>Diğer Alacaklar</i>	82.307	92.100	96.563	32.686
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.718.982.338	1.718.982.338	1.356.490.230	207.235.000
Maddi Duran Varlıklar	18.704	22.076	29.787	6.006
Kullanım Hakkı Varlıkları	279.840	371.054	378.856	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.777	3.179	6.360	1.834
Peşin Ödenmiş Giderler	1.561	1.380	2.725	379
TOPLAM VARLIKLAR	1.724.647.146	1.732.259.205	1.387.277.765	223.142.788
Kısa Vadeli Yükümlülükler	479.315	524.323	368.169	57.938
Kısa Vadeli Borçlanmalar	192.784	239.906	125.409	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	192.784	239.906	125.409	-
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	192.784	239.906	125.409	-
Ticari Borçlar	81.230	72.553	78.540	21.951
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	81.230	72.553	78.540	21.951
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	145.178	177.652	131.588	25.073
Diğer Borçlar	60.123	34.212	32.632	10.914
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	60.123	34.212	32.632	10.914
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-406.136.898	-406.976.554	251.848.833	40.545.100
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	168.661	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	-	-	168.661	-
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	-	-	168.661	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	440.605	435.486	800.796	163.927
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-405.696.293	-406.541.068	250.879.376	40.381.173
ÖZKAYNAKLAR	1.318.030.933	1.324.758.328	1.135.060.763	182.539.750
Ödenmiş Sermaye	7.120.696	8.881.071	8.881.971	7.120.696
Sermaye Düzeltme Farkları	67.123.858	65.362.584	65.362.584	-
Kar veya Zarardan Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Fonu	-	-	-	-
Tanınılanı Fayda Planları	-	-	-	-
Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	(15.546)
Kardan Ayrılan Kesitlanmış Yedekler	5.011.639	5.011.639	5.011.639	680.957
Yasal Yedekler	5.011.639	5.011.639	5.011.639	680.957
Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	1.245.920.452	1.056.089.741	537.088.390	17.956.582
Net Dönem Karı / (Zararı)	(6.715.122)	189.830.711	519.001.351	30.888.720
TOPLAM KAYNAKLAR	1.724.647.146	1.732.259.205	1.387.277.765	223.142.788

Şirket'in dönen varlıklar toplamı 30.06.2024 tarihinde 5.280.619 TL, 31.12.2023 tarihinde 12.787.078 TL, 31.12.2022 tarihinde 30.273.243 TL ve 31.12.2021 tarihinde ise 15.866.883 TL'dir. 30.06.2024 tarihi itibarıyla 2023 yılı sonuna göre %59 azalışla 5.280.619 TL'ye düşmüştür. Dönen varlıklardaki azalışın en önemli nedeni nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen %64 oranındaki azalmadır. Şirket'in dönen varlıkları, toplam varlıklarının 30.06.2024 tarihinde %0,31'ini, 31.12.2023 tarihinde %0,74'ünü, 31.12.2022 tarihinde %2,18'ini ve 31.12.2021 tarihinde %7,11'ini oluşturmaktadır. Şirket'in duran varlıkları, 30.06.2024 tarihinde toplam varlıklarının %99,69'unu, 31.12.2023 tarihinde %99,26'sını, 31.12.2022 tarihinde

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Acıbadem Çeşme Sok. Akasya Akademi Hastane
Kendi Etabı Kat: 5 No: 222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275000 / Sic. Sic. No: 275000
Yatırımcı V.D. No: 275000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

%97,82'sini ve 31.12.2021 tarihinde %92,89'unu oluşturmaktadır. Şirket'in duran varlıkları içindeki en büyük hesap kalemi yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 30.06.2024 tarihi itibariyle aktifin %99,67, 31.12.2023 tarihi itibariyle %99,23, 31.12.2022 tarihi itibariyle %97,78 ve 31.12.2021 tarihi itibariyle %97,82'si yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Şirket'in ilgili dönemler itibariyle kısa vadeli yükümlülüklerinin toplam kaynaklara oranı %0,03 civarında; uzun vadeli yükümlülükleri, 30.06.2024 tarihinde toplam kaynaklarının %23,55'ini, 31.12.2023 tarihinde %23,49'unu, 31.12.2022 tarihinde %18,15'ini ve 31.12.2021 tarihinde %18,17'sini oluşturmaktadır. İlgili dönemler itibariyle uzun vadeli yükümlülüklerin %99,50'den fazlası ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır.

Şirket'in kısa ve uzun vadeli borçlanmalarında banka kredileri bulunmamaktadır. Bakiye'yi oluşturan tutarlar ofis kirasından kaynaklanan kiralama işlemlerinden borçlar hesabından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in özkaynakları 30.06.2024 tarihi itibariyle 1.318.030.933 TL, 31.12.2023 tarihi itibariyle 1.324.758.328 TL, 31.12.2022 tarihi itibariyle 1.135.060.763 TL ve 31.12.2021 tarihi itibariyle 182.539.750 TL'dir. 30.06.2024 tarihi itibariyle özkaynaklar, net dönem zararı oluşmasından dolayı azalmıştır.

Şirket'in 31.12.2021 tarihli finansal tabloları hariç, 30.06.2024 tarihli satın alma gücü endeksine göre raporlanan 30.06.2024 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren ara dönemleri ile 31.12.2023 ve 31.12.2022 yıllık hesap dönemlerine ilişkin konsolide olmayan kar veya zarar tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

Kar veya Zarar Tablosu (TL)					
	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Havalar	-	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(6.742.220)	(7.439.264)	(13.750.500)	(10.840.780)	(2.225.764)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	124.745	111.756	362.928.392	657.094.378	38.110.920
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARAR)	(6.617.475)	(7.327.508)	349.177.893	646.253.597	35.885.156
Yanım Faaliyetlerinden Gelirler (Giderler)	-	-	-	-	-
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ					
FAALİYET KARI / (ZARAR)	(6.617.475)	(7.327.508)	349.177.893	646.253.597	35.885.156
Finansman Gelirleri	1.107.836	3.603.624	6.321.024	7.652.798	2.769.693
Finansman Giderleri (-)	(39.679)	(71.499)	(116.950)	(106.070)	(17.282)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	78.609.694	36.858.754	88.776.552	33.156.754	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	73.060.376	33.063.371	444.158.509	686.957.070	38.637.576
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(79.775.498)	(104.411.385)	(254.327.798)	(167.955.719)	(7.748.856)
- Dönem Vergisi (Gideri) / Geliri	-	-	-	-	(96.144)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(79.775.498)	(104.411.385)	(254.327.798)	(167.955.719)	(7.652.712)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	(6.715.122)	(71.348.014)	189.830.711	519.001.351	30.888.720
DÖNEM KARI (ZARARI)	(6.715.122)	(71.348.014)	189.830.711	519.001.351	30.888.720

Şirket'in 30.06.2024 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren ara dönemleri ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 yıllık hesap dönemlerine ilişkin hesapları bulunmamaktadır. Şirket'in 30.06.2024 tarihi itibariyle genel yönetim giderleri tutarı 6.742.220 TL, 30.06.2023 tarihi itibariyle 7.439.264 TL olup, %9,37 oranında azalmıştır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.

Açıkladığım İçeriklerin Doğruluğundan Sorumluyum
Kerem Etibar A. BİRİM BAŞKANLIĞI
Mühür Y.B.:626

13

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
İstanbul, Etiler, Beşiktaş
No:5 İncekuyu Sokakı Kat:5 Kat:5
Mersis:08330012750000000000000000

		<p>31.12.2023 tarihi itibarıyla 13.750.509 TL, 31.12.2022 tarihi itibarıyla 10.840.780 TL ve 31.12.2021 tarihi itibarıyla 2.225.764 TL olarak gerçekleşen genel yönetim giderlerindeki artış oranı 31.12.2023 tarihi itibarıyla %26,84 olarak gerçekleşmiştir.</p> <p>Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabının 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla yüksek tutar olmasının temel sebebi dönem sonlarında yapılan yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemeleridir.</p> <p>Şirket'in finansman gelirleri 30.06.2024 tarihi itibarıyla 1.107.836 TL ve 30.06.2023 tarihi itibarıyla 3.603.624 TL olarak gerçekleşmiş olup, azalış %69,26 oranındadır. Azalışın sebebi nakit ve nakit benzerlerindeki azalıştan kaynaklanmakta olup vadeli mevduat tutarı azalmıştır.</p> <p>Şirket'in finansman giderleri 30.06.2024 tarihi itibarıyla 39.679 TL ve 30.06.2023 tarihi itibarıyla 71.499 TL olarak gerçekleşmiş olup, %44,50 oranında azalışın sebebi kiralamalardan kaynaklanan faiz giderlerinden kaynaklanmaktadır.</p> <p>Şirket'in ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri hesabı esas faaliyetlerden diğer gelir hesabı ile doğru orantılı olup yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme farkı tutarındaki değişimlere bağlıdır.</p> <p>Yıl sonları itibarıyla oluşan dönem karlarının sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme gelirlerinden ve net finansman gelirlerinden oluşmaktadır.</p>																				
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 karşılayamaması	<p>İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterli olup, İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi aşağıda yer almaktadır.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Net İşletme Sermayesi (TL)</th><th>30.06.2024</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2021</th></tr></thead><tbody><tr><td>Dönen Varlıklar (A)</td><td>5.280.619</td><td>12.787.078</td><td>30.273.243</td><td>15.866.883</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler (B)</td><td>479.315</td><td>524.323</td><td>368.169</td><td>57.938</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi (A-B)</td><td>4.801.304</td><td>12.262.755</td><td>29.905.074</td><td>15.808.945</td></tr></tbody></table> <p>Şirket'in 30.06.2024 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi toplam dönen varlıklardan kısa vadeli yükümlülüklerin çıkartılmasıyla 4.801.304 TL olarak hesaplanmış olup, Şirket'in önümüzdeki 12 aylık dönem boyunca vadesi gelen yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.</p>	Net İşletme Sermayesi (TL)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	Dönen Varlıklar (A)	5.280.619	12.787.078	30.273.243	15.866.883	Kısa Vadeli Yükümlülükler (B)	479.315	524.323	368.169	57.938	Net İşletme Sermayesi (A-B)	4.801.304	12.262.755	29.905.074	15.808.945
Net İşletme Sermayesi (TL)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021																		
Dönen Varlıklar (A)	5.280.619	12.787.078	30.273.243	15.866.883																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler (B)	479.315	524.323	368.169	57.938																		
Net İşletme Sermayesi (A-B)	4.801.304	12.262.755	29.905.074	15.808.945																		

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 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayesinin; 42.724.175,16 TL'lik kısmı nakden (bedelli) ve 85.448.350,32 TL'lik kısmı iç kaynaklardan (bedelsiz) karşılanmak suretiyle toplam 128.172.525,48 TL artırılarak 135.293.221,34 TL'ye çıkarılacaktır. Yapılacak bu sermaye artırımını nedeniyle artırılabilecek 1 kuruluş nominal değerli 100 adet pay (1 lot) için nominal değerli 12.817.252.548 adet paylar arasında pay grubu ayrımı ve imtiyaz bulunmamaktadır. Şirket sermayesini temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenmekte olup, BİAŞ Ana Pazar'da işlem görmektedir. İşbu sermaye artırımında ihraç ve halka arz edilecek paylar Borsa'da ISIN kodu ile işlem görecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in mevcut sermayesi 7.120.695,86 TL'dir. Beher payın nominal değeri 0,01 TL (1 Kuruş) olup, toplam sermaye 712.069.586 adet paya bölünmüştür. Şirket sermayesinde bedeli ödenmemiş pay yoktur.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: <ul style="list-style-type: none"> • Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19; TTK md. 507) • Oy Hakkı (SPKn md. 30; TTK md. 432-436) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, 11-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19; TTK md. 462) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29 ve 30; TTK md. 414-415, 419, 425 ve 1527; 11-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (SPKn md.29 ve 30) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md.14; TTKmd.437) • İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6 ve 20/2; TTK md. 445-451) • Azınlık Hakları (SPKn md.27; TTK md. 411,412, 420,439, 531 ve 550)

TÜRKER PROJE GAYR MENKUL VE YATIRIM GELİTİRME A.Ş.

Acıbadem Çarşısı Sok. Akasya Apartmanı Kat:1
Kent Etabı A Blok Kat:222 Üsküdar/İSTANBUL
Tic Sicil No:276250 / Mersis No:081000027625000001
Vergi Sicil No:41069827

15

İSTANBUL MENKUL DEĞERLER BORSASI
Sermaye Piyasası Kurulu
No:5/2012-Sermaye Piyasası Kurulu
Tebliğ No:1/2013

		• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438 ve 439)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	İhraç edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak 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	Şirket payları "TURGG" kodu ile BIST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar da yeni pay alma hakkı kullanımının birinci günü gerekli MKK işlemlerini müteakip BIST Ana Pazar'da aynı kod ile işlem görmeye başlayacaktır. Şirket'in payları halihazırda Borsa'da işlem gördüğünden sermaye artırımı nedeniyle ihraç ve halka arz edilecek payların işlem görmesi için Borsa'ya ayrıca başvuru yapılması gerekmemektedir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmenin kâr dağıtımına ilişkin maddesi çerçevesinde ortaklarına kâr dağıtımını yapmaktadır. Bu uygulamada Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Şirket Esas Sözleşmesininin 24. maddesi çerçevesinde, Şirket'in karı, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman gibi, Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan tutarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler hesap senesi sonunda tespit olunan gelirlerden düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safı (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırası ile aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur: Genel Kanuni Yedek Akçe: a) Türk Ticaret Kanunu'nun madde 519 hükmü uyarınca, %5 kanuni yedek akçe ayrılır. Birinci Temettü: b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır. c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, Yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara, derneklere ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir. İkinci Temettü: d) Safi kardan a, b ve c bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdır. %5'i

	<p>oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Kâr payının ve/veya bilançodaki dağıtılmamış karların sermaye artırımını suretiyle pay olarak dağıtılması durumunda genel kanuni yedek akçe ayrılmaz. f) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya pay senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez. g) Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Şirket Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde ortaklarına ilgili yıl ile sınırlı kalmak üzere temettü avansı dağıtabilir. Genel Kurul tarafından Yönetim Kuruluna verilen temettü avansı dağıtılması yetkisi, bu yetkinin verildiği yıl ile sınırlıdır. Bir önceki yılın temettü avansları tamamen mahsup edilmeden, ek bir temettü avansı verilmesine ve temettü dağıtılmasına karar verilemez. Şirket'in kar dağıtımına ilişkin hususları da düzenleyen Esas Sözleşmesi KAP'ta ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.turker-gg.com) yer almaktadır.</p>
--	---

D—RİSKLER

D.1	<p>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>Sermaye artırım nedeniyle Halka Arz Edilecek Paylara yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda açıklanan risk faktörlerinin işbu izahnamenin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Şirket'e, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli riskler aşağıdaki gibidir.</p> <p>Bu riskler önemlilik sırasına göre belirtilmemiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kartal Arsasının imar sürecinin tamamlanma süresiyle ilgili belirsizliğin devam etmesi planlanan proje geliştirme faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. -Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek durgunluk ya da mali politikalarda sıkışmanın başlaması ve neticesinde oluşabilecek likidite sorunu Şirket'in planladığı projelerin gerçekleşmesini erteleyebilir. -Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörde maliyet ve giderleri oluşturan girdilerin fiyat değişiminden dolayı Şirket'in maliyetleri artabilir, karlılığı düşebilir ve genel olarak hizmet üretiminde gerilemeye sebep olabilir. -Şirket'in planladığı yatırımlar; sözleşmenin karşı tarafları, küresel problemler ya da Şirket kaynaklı sebeplerle aksayabilir, bu durum Şirket'in geleceğe ilişkin öngörülerini ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. -Finansman maliyetlerinin yükselmesi Şirket'i olumsuz etkileyebilir. -Şirket, büyüme hedefleri doğrultusunda yapmayı planladığı yatırımlar için finansman bulamayabilir, bu
-----	---	--

		<p>yatırımları gerçekleştiremeyebilir, gerçekleştirebilse bile yatırımlar beklenen satış ve karlılık performansını sağlamayabilir.</p> <p>-Şirket, fiili vergi oranı ve/veya vergi kanunlarındaki değişikliklerden olumsuz etkilenebilir.</p> <p>-Şirket, kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek vergi denetimlerine tabi tutulabilir.</p> <p>-Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar edebilirler.</p> <p>-Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.</p> <p>-Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.</p> <p>-Yüksek enflasyon oranları maliyetleri artırabilir, beklenen karın azalmasına yol açabilir.</p> <p>-Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeden gelişmeler yaşanabilir.</p> <p>-Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.</p> <p>-Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.</p> <p>-Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.</p>
D.2.	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Şirket'in sermayesini temsil eden ve sahibine ortaklık hakkı veren menkul kıymet olan payın temel olarak üç gelir unsuru vardır: Kardan pay alma, tasfiye bakiyesine katılma ve sermaye kazancı. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler bu unsurlar altında açıklanmaktadır.</p> <p>Buna göre, Şirket ilgili hesap döneminde faaliyetlerini kârla sonuçlandırırsa bile, düzenleyici otoritelerin kâr dağıtımını yasağı veya sınırlaması getirmesi, varsa geçmiş yıllar zararlarının mahsup edilmesi gerekliliği, yasal kayıtları ile SPK'ya göre hazırlanan finansal tablolarındaki karlılık durumunun farklılığı, finanse edilmesi gereken yapılmakta olan yatırımlarının varlığı veya genel kurulun karın dağıtılmayarak bünyede tutulmasına karar vermesi gibi durumlarda karın nakden ve/veya hisse olarak kısmen veya tamamen dağıtamayabilir.</p>

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.**

Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem İşletme
Kent Etapı Blok No:777, Kat:10, Beşiktaş/İSTANBUL
Kıdemet V.D.16/11/2024

18

18/11/2024
No: 1562/2024
Mühürü V.D. 16/11/2024

	<p>Şirket'in tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra geriye mal varlığı kalması durumunda, pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir. Tasfiye sonucunda tüm alacaklılara ödemelerin yapılamaması durumunda ise, pay sahiplerine herhangi bir ödeme yapılamayacaktır.</p> <p>Sermaye kazancı payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen kazançtır. Yatırımcıların sermaye kazancı için Şirket'in faaliyetlerindeki olumsuzlukların yanı sıra risk oluşturabilecek unsurlardan başlıcaları şunlardır:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Global ve ülkemize özgü çeşitli riskler nedeniyle sermaye piyasalarında yaşanabilecek olumsuzluklar, • Şirket paylarının işlem sırasının geçici veya sürekli olarak kapatılması veya Borsa kotundan çıkarılması ve Şirket paylarının önemli kısmının satışa sunulması veya böyle bir satışın gerçekleşeceği beklentisi veya yönetim kontrolünün devredilmesi.
--	--

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	<p>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda, Şirket'in bedelli sermaye artırımı sonucu sağlayacağı tahmini brüt nakit girişi, Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin Şirket'e nakden koyduğu ve muaccel hale gelen 5.000.000 TL tutarındaki borcun mahsup edilmesi sonucu fiilen 37.724.175,16 TL, toplam tahmini maliyet ise 1.072.217 TL seviyesindedir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Halka Arz Maliyetleri Tahmini</th> <th>TL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sermaye Artırımı Miktarı</td> <td>128.172.525,48</td> </tr> <tr> <td>- Nakit Sermaye Artırımı Bedeli</td> <td>42.724.175,16</td> </tr> <tr> <td>- Bedelsiz Sermaye Artırımı Bedeli</td> <td>85.448.350,32</td> </tr> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti (%0,2)</td> <td>256.345,05</td> </tr> <tr> <td>Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td> <td>40.374,35</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)</td> <td>6.729,06</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu</td> <td>630.000,00</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)</td> <td>51.269,01</td> </tr> <tr> <td>Diğer Masraflar</td> <td>87.500,00</td> </tr> <tr> <td>Toplam Maliyet</td> <td>1.072.217</td> </tr> <tr> <td>Mahsup Edilecek Muaccel Borç</td> <td>5.000.000</td> </tr> <tr> <td>Elde Edilecek Net Fon Miktarı</td> <td>36.651.958,16</td> </tr> <tr> <td>Satışa Sunulan Pay Adedi</td> <td>12.817.252,548</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Düşen Maliyet</td> <td>0,0029</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılmasını, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler.</p>	Halka Arz Maliyetleri Tahmini	TL	Sermaye Artırımı Miktarı	128.172.525,48	- Nakit Sermaye Artırımı Bedeli	42.724.175,16	- Bedelsiz Sermaye Artırımı Bedeli	85.448.350,32	SPK Kurul Ücreti (%0,2)	256.345,05	Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	40.374,35	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	6.729,06	Aracılık Komisyonu	630.000,00	Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	51.269,01	Diğer Masraflar	87.500,00	Toplam Maliyet	1.072.217	Mahsup Edilecek Muaccel Borç	5.000.000	Elde Edilecek Net Fon Miktarı	36.651.958,16	Satışa Sunulan Pay Adedi	12.817.252,548	Pay Başına Düşen Maliyet	0,0029
Halka Arz Maliyetleri Tahmini	TL																															
Sermaye Artırımı Miktarı	128.172.525,48																															
- Nakit Sermaye Artırımı Bedeli	42.724.175,16																															
- Bedelsiz Sermaye Artırımı Bedeli	85.448.350,32																															
SPK Kurul Ücreti (%0,2)	256.345,05																															
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	40.374,35																															
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	6.729,06																															
Aracılık Komisyonu	630.000,00																															
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	51.269,01																															
Diğer Masraflar	87.500,00																															
Toplam Maliyet	1.072.217																															
Mahsup Edilecek Muaccel Borç	5.000.000																															
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	36.651.958,16																															
Satışa Sunulan Pay Adedi	12.817.252,548																															
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0029																															
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri	<p>Şirket Yönetim Kurulu 16.12.2024 tarih ve 13 sayılı kararı ile 50.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayenin, 85.448.350,32 TL iç kaynaklardan ve</p>																														

TÜRKER PROJE KONSAN MENKUL VE

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ad/Adres: Çiğdem Caddesi Akatlar Mahallesi Kat: 5
Kuruçeşme Cad. No 227 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tic Sicil No: 293310/00000000000000000000
Yatırım Yatırımcı Bilgi Formu

19

[Handwritten signatures and stamps]

	<p>ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>42.724.175,16 TL nakit karşılanmak suretiyle 128.172.525,48 TL artırılarak 135.293.221,34 TL'ye çıkarılmasına karar vermiştir. Bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 42.724.175,16 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek olan 42.724.175,16 TL'den bedelli sermaye artırımını için öngörülen 1.072.217 TL masraf ve Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin Şirket'e nakden koyduğu ve muaccel hale gelen 5.000.000 TL tutarındaki borç düşüldükten sonra 36.651.958,16 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Şirket'in bedelli sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylardan elde etmeyi planladığı fiili net gelirin tamamını Şirket'in ihtiyaç duyduğu işletme sermayesi olarak kullanacaktır. Şirket'in işletme sermayesi: Halka arzdan elde edilecek fonun tamamı, Şirket'in yürütmekte olduğu ve Şirket paylarının ilk halka arzını takiben de yürütebileceği çeşitli faaliyetlerine ilişkin işletme sermayesinin güçlendirilmesi amacıyla kullanılacaktır. Şirket'in aktifinde yer alan arsası ile ilgili iş planları ve hedefleri dikkate alınarak, arazilerin değerlendirilmesi, mevcut projelerin geliştirilmesi faaliyetlerini sürdürmektir. Ayrıca gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alışveriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü iş birliği sözleşmeleri yapmaktır. Bu amaçla Şirket'in mevcut arsasına ait masraflarının karşılanması olmak üzere Şirket'in ihtiyaç duyduğu diğer giderlere ait işletme sermayesinin karşılanması amacıyla halka arz gelirlerinin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.</p>
<p>E.3</p>	<p>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</p>	<p>Şirket'in 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayenin, 85.448.350,32 TL iç kaynaklardan ve 42.724.175,16 TL nakit karşılanmak suretiyle 128.172.525,48 TL artırılarak 135.293.221,34 TL'ye çıkarılacaktır. Şirket ortaklarının %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1 kuruş nominal değerli 100 adet 1 lot için 1 TL'den kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup, izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanılmasına başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmi tatile denk gelmesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen Şirket ortakları, yeni pay alma haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise, nominal değerinin altında olmamak üzere SPK düzenlemeleri çerçevesinde BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan iki iş günü süreyle satılacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahipleri satış duyurusu ile Ortaklığın internet sitesi (www.turker-og.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve İntegral Yatırım'ın</p>

		<p>(www.integralyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.</p> <p>İhraççının ortağı Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından, kendi payına düşen yeni pay alma haklarının tamamının kullanılacağına dair taahhüt verilmiştir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>																														
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Halka arza aracılık eden Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin halka arza aracılık komisyonu, Şirket'in ise sermaye elde etmesi söz konusu olacaktır.</p> <p>Halka arzın tarafları arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması, herhangi bir sermaye ilişkisi, elde edecekleri ücret haricinde doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkar bulunmamaktadır.</p>																														
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'nin bedelli sermaye artırımı suretiyle ihraç edilecek payları halka arz edilecektir. Şirket'in söz konusu sermaye artırımında nakden artırılacak 42.724.175,16 TL nominal değerli paylar için mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kullanılması ve kalan payların halka arz edilmesi sonrasında satılmayan paylar ana hissedar Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından alınacağına dair taahhüt verilmiştir.</p>																														
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay</p>	<p>Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarının tamamını kullandıkları varsayımına göre;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TL</th> <th>30.06.2024</th> <th>Sermaye Artırım Sonrası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ödenmiş Sermaye</td> <td>7.120.695,86</td> <td>135.293.221,34</td> </tr> <tr> <td>- Nakit Sermaye Artırım Bedeli</td> <td></td> <td>42.724.175,16</td> </tr> <tr> <td>- Bedelsiz Sermaye Artırım Bedeli</td> <td></td> <td>85.448.350,32</td> </tr> <tr> <td>Yeni Pay Alma Hakkı Kullanım Fiyatı</td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Emisyon Primi</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet</td> <td></td> <td>1.072.217,46</td> </tr> <tr> <td>Defter Değeri</td> <td>1.318.030.933,00</td> <td>1.359.682.890,70</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td> <td>185,0986</td> <td>10,0499</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</td> <td></td> <td>-175,0487</td> </tr> </tbody> </table>	TL	30.06.2024	Sermaye Artırım Sonrası	Ödenmiş Sermaye	7.120.695,86	135.293.221,34	- Nakit Sermaye Artırım Bedeli		42.724.175,16	- Bedelsiz Sermaye Artırım Bedeli		85.448.350,32	Yeni Pay Alma Hakkı Kullanım Fiyatı		1,00	Emisyon Primi	-	-	İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.072.217,46	Defter Değeri	1.318.030.933,00	1.359.682.890,70	Pay Başına Defter Değeri	185,0986	10,0499	Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-175,0487
TL	30.06.2024	Sermaye Artırım Sonrası																														
Ödenmiş Sermaye	7.120.695,86	135.293.221,34																														
- Nakit Sermaye Artırım Bedeli		42.724.175,16																														
- Bedelsiz Sermaye Artırım Bedeli		85.448.350,32																														
Yeni Pay Alma Hakkı Kullanım Fiyatı		1,00																														
Emisyon Primi	-	-																														
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.072.217,46																														
Defter Değeri	1.318.030.933,00	1.359.682.890,70																														
Pay Başına Defter Değeri	185,0986	10,0499																														
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-175,0487																														

	almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		-94,57%																																						
		<p>Şirket'in ana pay sahiplerinden Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından sahip oldukları paylar kapsamında rüçhan haklarının tamamının kullanılacağı konusunda taahhütname verilmiştir. Diğer ortakların haklarını kullanmayacakları varsayılarak, Şirket'in .../.../2024 tarihi itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı olan TL'nin sermaye artırımına göre düzeltilmiş tutarı TL hesaplanmıştır. Bu durumda mevcut sulanma etkisinin tutarı TL ve yüzdesi ise %..... olacaktır. Yeni ortaklar için sulanma etkisinin tutarı TL ve yüzdesi ise %..... olacaktır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TL</th> <th>30.06.2024</th> <th>Sermaye Artırım Sonrası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ödenmiş Sermaye</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Nakit Sermaye Artışı</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Fiyat, 15.11.2024</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Düzeltilmiş Fiyat</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Emisyon Primi</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Defter Değeri</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				TL	30.06.2024	Sermaye Artırım Sonrası	Ödenmiş Sermaye	-	-	Nakit Sermaye Artışı	-	-	Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Fiyat, 15.11.2024	-	-	Düzeltilmiş Fiyat	-	-	Emisyon Primi	-	-	İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet	-	-	Defter Değeri	-	-	Pay Başına Defter Değeri	-	-	Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	-	-	Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-	-	Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	-	-	Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)
TL	30.06.2024	Sermaye Artırım Sonrası																																								
Ödenmiş Sermaye	-	-																																								
Nakit Sermaye Artışı	-	-																																								
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başına Fiyat, 15.11.2024	-	-																																								
Düzeltilmiş Fiyat	-	-																																								
Emisyon Primi	-	-																																								
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet	-	-																																								
Defter Değeri	-	-																																								
Pay Başına Defter Değeri	-	-																																								
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	-	-																																								
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-	-																																								
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	-	-																																								
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-	-																																								
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Yeni pay alma haklarının kullanımı, yeni pay alma kuponlarının alım veya satımı ve halka arz aşamasında pay alım talebinde bulunan yatırımcılar başvurdukları yetkili kuruluşun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından yetkili kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli de yetkili kuruluşun uygulamalarına bağlı olarak yatırımcıdan tahsil edilebilir.																																								

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):

30.06.2024 tarihli ara dönem ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 hesap dönemleri için Bağımsız Denetim Kuruluşu:

Bağımsız Denetim Kuruluşu Ünvanı	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Metin Etkin
Adresi	Spine Tower Maslak Mah. Saat Sok. No: 5 Kat: 25-26-28, 34485 Sarıyer/İstanbul
Telefon	(0212) 285 01 50
Faks	(0212) 285 03 40-43
İnternet Adresi	http://www.gureli.com.tr

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Anadoluhisari Çarşı Sok. Akasya Apartmanı Sitesi
Emel Etiler Mah. Blok No:222 Üsküdar/İSTANBUL
Tic Sicil No: 272297 / Şirket Sicil No: 272297 / Mersis No: 06210002722970001

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler Kurumu'na Üye Kuruluş
Tic. Sicil No: 272297 / Şirket Sicil No: 272297 / Mersis No: 06210002722970001

Finansal Durum Tablosu (TL)				
	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Fonu	-	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	(13.346)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.011.639	5.011.639	5.011.639	680.957
Yasal Yedekler	5.011.639	5.011.639	5.011.639	680.957
Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)	1.245.920.452	1.056.089.741	537.088.390	17.956.582
Net Dönem Karı / (Zararı)	(6.715.122)	189.830.711	519.001.351	30.888.720
TOPLAM KAYNAKLAR	1.724.647.146	1.732.259.205	1.387.277.765	223.142.788

(*) 2022 ve 2023 yılı finansal tabloları 30.06.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

Kar veya Zarar Tablosu (TL)					
	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	-	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)					
Genel Yönetim Giderleri (-)	(6.742.220)	(7.439.264)	(13.750.509)	(10.840.780)	(2.225.764)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	124.745	111.756	362.928.392	657.094.378	38.110.929
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	(6.617.475)	(7.327.508)	349.177.883	646.253.597	35.885.165
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/ (Giderler)	-	-	-	-	-
FINANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	(6.617.475)	(7.327.508)	349.177.883	646.253.597	35.885.165
Finansman Gelirleri	1.107.836	3.603.624	6.321.024	7.652.798	2.769.693
Finansman Giderleri (-)	(39.679)	(71.499)	(116.950)	(106.079)	(17.282)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	78.609.694	36.858.754	88.776.552	33.156.754	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	73.060.376	33.063.371	444.158.509	686.957.070	38.637.576
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(79.775.498)	(104.411.385)	(254.327.798)	(167.955.719)	(7.748.856)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	-	-	-	(96.144)
- Erteleilmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(79.775.498)	(104.411.385)	(254.327.798)	(167.955.719)	(7.652.712)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	(6.715.122)	(71.348.014)	189.830.711	519.001.351	30.888.720
DÖNEM KARI (ZARARI)	(6.715.122)	(71.348.014)	189.830.711	519.001.351	30.888.720

(*) 2022 ve 2023 yılı finansal tabloları 30.06.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

Yatırımcılar, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahnamenin 10 (Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler) ve 22 numaralı (İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler) bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Sermaye artırım nedeniyle Halka Arz Edilecek Paylara yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda açıklanan risk faktörlerinin işbu izahnamenin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu izahnamenin tarihi itibarıyla Şirket'i ve Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.

Atatürk Bulvarı No: 10, Akasya Apartmanı, Beşiktaş
Fenve Ticaret Sicil No: 27218, İstanbul
Ticaret Sicil No: 27218, İstanbul
Ticaret Sicil No: 27218, İstanbul

24

INTEGRAL
SERMAYE MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sok. No: 2, Beşiktaş, İstanbul
Ticaret Sicil No: 27218, İstanbul
Ticaret Sicil No: 27218, İstanbul

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hali hazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi açısından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Kartal Arsası'nın imar sürecinin tamamlanma süresiyle ilgili belirsizliğin devam etmesi planlanan proje geliştirme faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek durgunluk ya da mali politikalarda sıkışmanın başlaması ve neticesinde oluşabilecek likidite sorunu Şirket'in planladığı projelerin gerçekleşmesini erteleyebilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörde maliyet ve giderleri oluşturan girdilerin fiyat değişiminden dolayı Şirket'in maliyetleri artabilir, karlılığı düşebilir ve genel olarak hizmet üretiminde gerilemeye sebep olabilir.

Şirket'in planladığı yatırımlar; sözleşmenin karşı tarafları, küresel problemler ya da Şirket kaynaklı sebeplerle aksayabilir, bu durum Şirket'in geleceğe ilişkin öngörülerini ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Finansman maliyetlerinin yükselmesi Şirket'i olumsuz etkileyebilir.

Şirket, büyüme hedefleri doğrultusunda yapmayı planladığı yatırımlar için finansman bulamayabilir, bu yatırımları gerçekleştiremeyebilir, gerçekleştirebilse bile yatırımlar beklenen satış ve karlılık performansını sağlamayabilir.

Şirket, fiili vergi oranı ve/veya vergi kanunlarındaki değişikliklerden olumsuz etkilenebilir.

Şirket, kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek vergi denetimlerine tabi tutulabilir.

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar edebilirler.

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

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.

Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, beklenen karın azalmasına yol açabilir.

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.

Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Kobalderi Çeşme Mah. Akasya Sok. No: 10 Kat: 10
Kerem Etiler A Blok No: 222 VİLLA MİLLİYETİ
Kadıköy, V.D. 15120 İstanbul

25

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Akasya Sok. No: 10 Kat: 10
Kerem Etiler A Blok No: 222 VİLLA MİLLİYETİ
Kadıköy, V.D. 15120 İstanbul

durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Sektörde yer alan şirketlerin bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda şirketler sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değeri üzerinden nakde çeviremeyebilir. Bu durum şirketlerin faaliyetlerini, finansal durumunu ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Halka açık şirketlerin portföyündeki varlıkların 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 sübjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup, takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleşebilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtmayacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır, gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle şirketlerin varlıkları için takdir edilmiş olan değerler varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemelerde mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara da ulaşılabilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapılabilir. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir, bu rekabete bağlı olarak şirketlerin satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve şirketlerin faaliyet sonuçları bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Döviz kurlarındaki yükseliş başta döviz cinsinden yükümlülüklerini ve finansman giderlerini, bir yandan da girdi maliyetlerini artırarak sağlıklı fiyat oluşumuna engel olabilir, şirketlerin faaliyet ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. Buna bağlı olarak sektörde daralma görülebilir.

Avrupa Merkez Bankası ve ABD Merkez Bankası ağırlıklı olmak üzere merkez bankalarının parasal genişlemeye/daralmaya ilişkin uyguladıkları politikalar, başta enflasyon olmak üzere önemli ekonomik göstergelere ilişkin beklentileri ve sektörde faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir. Türkiye genelinde, malzeme ve hizmet fiyatları genel enflasyondan etkilenmektedir, dolayısı ile maliyetlerin artma ihtimali söz konusudur. Şirketler bu maliyet artışlarının tamamını satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde ise satış hızında azalma söz konusu olabilir. Bu durum şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirketlerin gerçekleştirilmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınması gereken imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınmayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak şirketlerin hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, projelerin hazırlanması, yüklenici ve tedarikçilerin operasyonel etkinliği, iş güvenliği gibi konularda karşılaşılabilecek sorunlar

değerinde oluşabilecek dalgalanmalar payların değerini ve Türkiye dışındaki yatırımcılar için başka para birimlerine dönüştürülecek kar payı ödemelerinin değerini 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.

5.4. Diğer riskler:

Yukarıdaki 5.1, 5.2 ve 5.3 bölümlerinde açıklanan riskler yanında, aşağıda belirtilen hususlar nedeniyle de Şirket ve payları olumsuz etkilenebilir.

Doğal afetler ve terör olayları tüm dünyada risk yönetimi kapsamında değerlendirilmesi gereken oldukça önemli risklerdendir. Şirket kontrolü dışında meydana gelebilecek doğal afetler ve terör riskinden olumsuz etkilenebilir. Türkiye'nin büyük bir bölümü, deprem bilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölge olarak tanımlanmakta olup Türkiye, yakın geçmişte şiddetli depremlere sahne olmuştur. Sektörde faaliyet gösteren şirketlerin konumlandığı şehirlerde şiddetli bir depremin meydana gelmesi; sektörde yer alan şirketlerin tesislerinin hasar görmesine, faaliyetlere ara verilmesine ve/veya faaliyetlerin durmasına neden olabilir. Doğal afet, virüs veya salgın hastalık gibi durumların ortaya çıkması başta global olmak üzere ülke ekonomik faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, sektördeki şirketlerin satışlarını, karlılıklarını ve finansal durumlarını olumsuz etkileyebilir, şirketlerin faaliyetlerinde aksamaya neden olabilir. Bu durum sektörün genelinde faaliyet sonuçlarını ve finansal durumu olumsuz yönde etkileyebilir.

Sermaye Riski: Net borç/özkaynak oranının yüksekliği Şirket'in finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükler) düşülmesiyle hesaplanır. Şirket, yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması durumunda zararlarla karşılaşabilecektir.

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi	: Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	: İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	: 876332-0

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

Şirket 15.07.2013 tarihinde süresiz olarak kurulmuştur. Kuruluş işlemleri ve esas sözleşme 19.07.2013 tarih ve 8367 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222
Üsküdar/İstanbul

28

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sok. No: 35 Kat: 5
34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sicil No: 274984
MERSİ: 08100012749840000001

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

Hukuki Statüsü	: Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	: T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	: Türkiye
Fiili Yönetim/ Merkez Adresi	: Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul
Telefon	: 0 216 30 412 98
Faks	: 0 216 504 18 89
İnternet Adresi	: www.lurker-gg.com

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Şirket'in faaliyet konusu sahibi olduğu gayrimenkuller ile ilgili projeler yapılması, arazilerin değerlendirilmesi, mevcut projelerin geliştirilmesi faaliyetleridir. Ayrıca gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alışveriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü iş birliği sözleşmeleri yapmaktır.

Şirket'in aktifinde yer alan en önemli kalem yatırım amaçlı gayrimenkuller olup, aktifin %99,67'sini oluşturmaktadır. Yatırım amaçlı olarak Şirket'in aktifinde yalnızca Kartal'daki eski fabrikanın bulunduğu 69.671 metrekarelik arazi bulunmaktadır. Arazi, Kartal Kentsel Dönüşüm bölgesi

TÜRKER PROJE GAYRİMENKULVE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sitesi Akasya Etabı Kent Etabı A Blok D:222 Üsküdar V.D. 34099

29

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı
Hoşnut Çiğdem
Etiler V.D. 34099

kapsamında yer almakta olup, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı 9. ve 10. Alt Bölge sınırları içinde yer almaktadır.

31 Aralık 2023 sonrası dönemde Şirket gayrimenkullerinin değerinde önemli bir değişiklik olmadığı değerlendirilmektedir. Bu nedenle 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla değerlendirilmiştir.

Bu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yetkilendirilmiş olan Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 5 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda tespit edilen değer dikkate alınmıştır. Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ekspertiz raporunda bu arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre 1.378.112.000 TL değer tespit etmiştir. 2023 yılına isabet eden değer artışı 718.112.000 TL olup, esas faaliyetlerden diğer gelirler arasında muhasebeleştirilmiştir.

İmar süreci devam etmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış bu arsanın nihai kullanımı ve Şirket'e sağlayacağı nakit akışı bu arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeler vasıtasıyla olacaktır.

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 geline 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 kapasitesi İstanbul sınırları içinde yer alan Kartal Arazisi ile sınırlıdır.

Konut:

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla

yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek Şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul:

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitifte çevirmiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası hem ABD Doları bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94.471 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Açıködem Çarşı Sok. Akalva Kat. Kat: 5
Merkezi Ofis: No:222 Üsküdar / İstanbul / Türkiye
Etiler Kat: No: 52/2 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yenişehir Kat: 10/1 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Etiler Kat: No: 52/2 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m², Ferko Line), ACN Turk (4.000 m², Quasar), Zeren Holding (3.750 m², Levent 199) ve Regus (2.021 m², Premier Campus) bulunmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde boşluk oranı 2024 yılının ilk çeyreğinde %6,23'e gerilerken, MİA bölgesinde boşluk oranı %9,23'e düşmüştür. Dolayısıyla, bazı şirketlerin yeni ofis arayışlarını sürdürmesine karşın birçok firmanın mevcut mekanları daha verimli bir şekilde kullanma eğilimi sürmüştür. Bu eğilim, gelecekte ofis kiralamalarında daha rekabetçi bir ortamın oluşmasına ve işletmelerin maliyetleri optimize etmek için alternatif çözümler aramalarına yol açmaktadır. (Kaynak: GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1 Sayı: 36 (<https://www.gyoder.org.tr/files/202407/a2b63ff8-3819-4930-b165-c1709db7018b.pdf>))

Şirket'in, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu 69.671,12 m² boş arsası bulunmaktadır. Şirket'e kaynak yaratmak amacıyla arsanın değerlendirilebilmesi için İmar durumunun netleşmesi beklenmektedir.

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

Yoktur.

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

7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin işbu İzahnamenin 5'inci bölümünde ayrıntılarıyla yer alan ve olağanüstü unsurlar nedeniyle doğabilecek olan riskler doğrultusunda, Şirket'in faaliyetlerini etkileme ihtimali vardır. Söz konusu bu riskler mevcut faaliyetleri olduğu gibi, gelecekte planlanan faaliyetleri de etkileyebilirler.

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

Şirket'in, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu 69.671,12 m² boş arsası bulunmaktadır. Şirket'e kaynak yaratmak amacıyla arsanın değerlendirilebilmesi için İmar durumunun netleşmesi beklenmektedir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Faaliyet gösterilen sektörlerle ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır.

KAP, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Resitpaşa Mahallesi Borsa İstanbul Caddesi No:4 Emirgan, 34467 Sarıyer/İstanbul, 444 06 55, www.kap.org.tr

TÜRKER PROJELER GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Anıhadden Çarşı Sok. Akmerve Acıbadem Etiler
Kent Etiler Blok No: 722 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 292558 / Şişli
Tic. Sic. No: 292558 / Şişli

32

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Etiler Blok No: 47/1 Kat: 4
Etiler/Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 292558 / Şişli

SPK, Sermaye Piyasası Kurulu Aylık İstatistik Bülteni, Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya / Ankara, +90 312 292 90 90, www.spk.gov.tr

GYODER, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Yonca Apt. C Blok No:151-1 D:43 Zincirlikuyu-Şişli / İstanbul, +90 212 282 53 65, +90 212 325 28 25, www.gyoder.org.tr

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket holding statüsünde bulunan Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığıdır. İhraççının sermayesinde %74,89 oranında pay sahibi olan Türker Yatırım Holding A.Ş. bulunmaktadır. Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş., Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin holding yapısı içerisinde yer almaktadır. Türker Yatırım Holding A.Ş. 2013 yılında Mutlu Türker Holding A.Ş. unvanıyla kurulmuştur. 21.03.2014 tarihli ve 8533 no'lu T. Ticaret Sicil Gazetesinde unvanı Türker Yatırım Holding A.Ş. olarak tescil olmuştur. Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin esas amacı, kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ele almak, ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımlarının güvenliğini sağlamak, arttırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı bir şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmak.

Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin finansal varlık yapısı aşağıdaki gibidir:



	Güntürksöy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.
Unvanı	Güntürksöy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.
Kuruluş Tarihi	10.06.2016	15.07.2013
Faaliyet Konuları	Turizm/Gayrimenkul	Gayrimenkul Geliştirme
Ortaklık Yapısı	%2,11	%74,89
Sermayesi	4.172.967	7.170.695,86
Merkez Adresleri	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul
Halka Açıklık Durumu	Halka Açık Değildir	Halka Açık

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok No:222 Üsküdar / İstanbul
Tic. Sicil No: 271100/00000001

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:

İhraççının 30.06.2024 dönemi itibarıyla sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi duran varlıklar ve kullanım hakkı varlıklarına (Faaliyet Kiralaması) ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Finansal Raporlama Dönemi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkule İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Arsa	15.09.1991	69.671,13	Kartal-Istanbul	1.718.982.338	Yatırım	-	-	-

31.12.2023 sonrası dönemde şirket gayrimenkullerinin değerinde önemli bir değişiklik olmadığı değerlendirilmektedir. Bu nedenle 30.06.2024 tarihi itibarıyla değerlendirilmiştir. 31.12.2023 tarihi itibarıyla değerlendirme raporu ile tespit edilen tutar 30.06.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur (9.1.4 Bölümü).

Finansal Raporlama Dönemi itibarıyla Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Demirbaş	2021-2022	-	Üsküdar -Istanbul	18.704	Ofis	-	-	-

Edinilmesi planlanan maddi duran varlık alımı yoktur.

Finansal Raporlama Dönemi itibarıyla Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler					
Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Ofis Alanı	31 Ocak 2022-31 Aralık 2024	Kiralayana	403.750	Ofis	Şahıs

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:

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Aöbâdem Çeçenbank Akademi Akademi Sirkeli
Kend. Etabı No:222 Üsküdar - İSTANBUL
Üsküdar V.D.16279

Finansal Raporlama Dönemi itibariyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No'su	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Arsa	15.09.1991	1.378.112.000 TL (*)	05.01.2024/ 0199	Yatırım Amaçlı	1.365.633.025 TL (**)

(*) Ekspertiz değeri 30.06.2024 tarihi itibariyle finansal tabloda satın alma gücü esasına göre sunulmuş olup, 30.06.2024 tarihli bilançoda 1.718.982.338 TL olarak sunulmuştur.

(**) Değerlemeden kaynaklanan artışlar gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler) hesabında sunulmaktadır.

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 maddi olmayan duran varlıkları satın alınan bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Amortisman oranı %20'dir.

Sabit Kıymet Cinsi	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Haklar	63.832	63.832	63.832	8.241
Birikmiş Amortisman	(62.055)	(60.653)	(57.472)	(6.407)
Net Değer	1.777	3.179	6.360	1.834

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.

TÜRKER PROJE GAYRİ MENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Anıbadem Çeşneli Sok. Akasya Kuleleri Kat: 5
Kent Etabı No:277 06400 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 277357/06400 İstanbul T.C.

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Sok. No: 27 Kat: 5
Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 277357/06400 İstanbul T.C.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

30.06.2024 tarihinde sona eren ara dönem ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 yıllık hesap dönemlerine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)				
	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	5.280.619	12.787.078	30.273.243	15.866.883
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.183.011	11.762.147	29.177.158	15.444.949
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer Alacaklar	153.474	244.590	353.740	137.408
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>153.474</i>	<i>244.590</i>	<i>353.740</i>	<i>137.408</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	115.842	34.404	31.089	4.201
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	-	-	-	63.001
Diğer Dönen Varlıklar	828.292	745.937	711.257	217.324
Duran Varlıklar	1.719.366.527	1.719.472.128	1.357.004.522	207.275.905
Diğer Alacaklar	82.307	92.100	96.563	32.686
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>82.307</i>	<i>92.100</i>	<i>96.563</i>	<i>32.686</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.718.982.338	1.718.982.338	1.356.490.230	207.235.000
Maddi Duran Varlıklar	18.704	22.076	29.787	6.006
Kullanım Hakkı Varlıkları	279.840	371.054	378.856	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.777	3.179	6.360	1.834
Peşin Ödenmiş Giderler	1.561	1.380	2.725	379
TOPLAM VARLIKLAR	1.724.647.146	1.732.259.205	1.387.277.765	223.142.788
Kısa Vadeli Yükümlülükler	479.315	524.323	368.169	57.938
Kısa Vadeli Borçlanmalar	192.784	239.906	125.409	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	<i>192.784</i>	<i>239.906</i>	<i>125.409</i>	<i>-</i>
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	<i>192.784</i>	<i>239.906</i>	<i>125.409</i>	<i>-</i>
Ticari Borçlar	81.230	72.553	78.540	21.951
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>81.230</i>	<i>72.553</i>	<i>78.540</i>	<i>21.951</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	145.178	177.652	131.588	25.073
Diğer Borçlar	60.123	34.212	32.632	10.914
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>60.123</i>	<i>34.212</i>	<i>32.632</i>	<i>10.914</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	406.136.898	406.976.554	251.848.833	40.545.100
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	168.661	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>168.661</i>	<i>-</i>
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>168.661</i>	<i>-</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	440.605	435.486	800.796	163.927
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	405.696.293	406.541.068	250.879.376	40.381.173
ÖZKAYNAKLAR	1.318.030.933	1.324.758.328	1.135.060.763	182.539.750
Ödenmiş Sermaye	7.120.696	8.881.971	8.881.971	7.120.696
Sermaye Düzeltme Farkları	67.123.858	65.362.584	65.362.584	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Fonu</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)</i>	<i>(430.590)</i>	<i>(418.316)</i>	<i>(285.171)</i>	<i>(15.346)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.011.639	5.011.639	5.011.639	680.957
<i>Yasal Yedekler</i>	<i>5.011.639</i>	<i>5.011.639</i>	<i>5.011.639</i>	<i>680.957</i>
Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	1.245.920.452	1.056.089.741	537.088.390	17.956.582
Net Dönem Karı / (Zararı)	(6.715.122)	189.830.711	519.001.351	30.888.720
TOPLAM KAYNAKLAR	1.724.647.146	1.732.259.205	1.387.277.765	223.142.788

(*) 2022 ve 2023 yılı finansal tabloları 30.06.2024 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.

Abdülhamid Çarşması, Akatya A Blok Kat: 10
Kent Etiler, Beşiktaş, İstanbul No: 222 Ufuk
Uludağ Y.Ö. 826 093 0000

Varlıklar

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla 1.387.277.765 TL olan aktif büyüklüğü, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla %24,86 artışla 1.732.259.205 TL seviyesine gelmiştir; 30.06.2024 tarihi itibarıyla %1'in altında düşerek 1.724.647.146 TL tutarına gerilemiştir.

Dönen Varlıklar

30.06.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibarıyla dönen varlıkların aktif toplamına oranları sırasıyla %0,31, %0,74 ve %2,18 olarak gerçekleşmiştir. Azalışın temel sebebi Şirket'in faaliyeti olmaması ve işletme faaliyetlerini Bursa'da bulunan arsasını 03.06.2016 tarihinde satışından elde etmiş olduğu fon ile sağlamakta olmasından kaynaklanmaktadır. Bu fon yıllar itibarıyla vadeli mevduat olarak değerlendirilmiş, Şirket'in yıllık giderlerinden fazla fon yaratılamamıştır.

Duran Varlıklar

30.06.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibarıyla duran varlıkların aktif toplamına oranları sırasıyla %99,69, %99,26 ve %97,82 olarak gerçekleşmiştir. Duran Varlıkların sırasıyla %99,67, %99,23 ve %97,78'i yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabından oluşmaktadır.

Kaynaklar

Şirket'in kaynakları içerisinde kısa vadeli yükümlülükler 30.06.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibarıyla %0,03 civarında pay almıştır; uzun vadeli yükümlülükler %23,55, %23,49 ve %18,15 olarak pay alırken özkaynakları ise ilgili yıllarda sırasıyla %76,42, %76,48 ve %81,82 pay almıştır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükleri oluşturan en yüksek hesap ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür; dönemler itibarıyla %99,60 oranından fazladır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinden kaynaklanan gelirin vergi yükümlülüğüdür.

Özkaynaklar

30.06.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibarıyla özkaynakların toplam kaynaklara oranları sırasıyla %76,42, %76,48 ve %81,82 olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların sırasıyla %94,53, %79,72 ve %47,32'si geçmiş yıl karları hesabından oluşmaktadır, dönemler itibarıyla artışın kaynağı yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinden oluşan karlardır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 30.06.2024 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren ara dönemleri ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 yıllık hesap dönemlerine ilişkin bağımsız denetimden geçen finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Kar veya Zarar Tablosu (TL)					
	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	-	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-	-	-	-	-

Genel Yönetim Giderleri (-)	(6.742.220)	(7.439.264)	(13.750.509)	(10.840.780)	(2.225.764)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	124.745	111.756	362.928.392	657.094.378	38.110.929
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	(6.617.475)	(7.327.508)	349.177.883	646.253.597	35.885.165
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/ (Giderler)	-	-	-	-	-
FINANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	(6.617.475)	(7.327.508)	349.177.883	646.253.597	35.885.165
Finansman Gelirleri	1.107.836	3.603.624	6.321.024	7.652.798	2.769.693
Finansman Giderleri (-)	(39.679)	(71.499)	(116.950)	(106.079)	(17.282)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	78.609.694	36.858.754	88.776.552	33.156.754	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	73.060.376	33.063.371	444.158.509	686.957.070	38.637.576
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(79.775.498)	(104.411.385)	(254.327.798)	(167.955.719)	(7.748.856)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	-	-	-	(96.144)
- Etelemiş Vergi (Gideri) / Geliri	(79.775.498)	(104.411.385)	(254.327.798)	(167.955.719)	(7.652.712)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	(6.715.122)	(71.348.014)	189.830.711	519.001.351	30.888.720
DÖNEM KARI (ZARARI)	(6.715.122)	(71.348.014)	189.830.711	519.001.351	30.888.720

(*) 2022 ve 2023 yılı finansal tabloları 30.06.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla hasılatı olmadığından dolayı brüt kar/(zararı) bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Personel Giderleri	(2.709.843)	(2.605.092)	(5.290.625)	(3.658.654)	(705.764)
Amortisman Giderleri	(268.891)	(176.248)	(366.813)	(203.006)	(47.391)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri	(2.736.798)	(3.288.495)	(5.753.591)	(5.367.106)	(1.135.211)
Lojman Yıkım Gideri	-	(545.267)	-	-	-
Kıdem Tazminat Giderleri	(75.109)	(45.911)	(501.963)	(164.602)	(38.786)
Danışmanlık Giderleri	(589.759)	(362.890)	(768.178)	(868.266)	(170.736)
Diğer	(361.820)	(415.361)	(1.069.339)	(579.146)	(127.876)
Toplam	(6.742.220)	(7.439.264)	(13.750.509)	(10.840.780)	(2.225.764)

Şirket'in 2022 yılında 10.840.780 TL olan genel yönetim giderleri, 2023 yılında %26,84 artış göstererek 13.750.509 TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 tarihinde 7.439.264 TL olan genel yönetim giderleri %9,37 azalış göstererek, 30.06.2024 tarihi itibarıyla 6.742.220 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönemler itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler) detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	124.745	111.756	362.928.392	657.094.378	38.110.929
Kira Geliri	124.745	111.756	205.714	214.662	85.254
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Geliri	-	-	362.492.109	656.820.585	38.025.000
Konusu Kalmayan Karşılık (Kıdem Tazminatı)	-	-	228.041	57.185	-
Diğer	-	-	2.528	1.946	675
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler) (Net)	124.745	111.756	362.928.392	657.094.378	38.110.929

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Açıklama Çerçevesi, Akademi Mahallesi
Kent Etilajı Blok No:22/ D:4 Kat:1
İstanbul V.D. 626/2012

38

İNTELEKTÜEL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Açıklama Çerçevesi, Akademi Mahallesi
Kent Etilajı Blok No:22/ D:4 Kat:1
İstanbul V.D. 626/2012

Şirket'in dönemler itibariyle finansman gelirleri/ (giderleri) detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri

Hesap Adı	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2021
	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Faiz Gelirleri	353.971	3.571.242	6.078.119	7.618.004	2.755.600
Kur Farkı Gelirleri	753.865	32.382	242.905	34.794	14.093
Toplam	1.107.836	3.603.624	6.321.024	7.652.798	2.769.693

Finansman Giderleri

Hesap Adı	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2021
	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kiralamalardan Kaynaklanan Faiz Giderleri	(39.595)	(71.170)	(96.274)	(103.985)	(14.938)
Banka Masraf Giderleri	(84)	(329)	(20.676)	(2.094)	(2.344)
Toplam	(39.679)	(71.499)	(116.950)	(106.079)	(17.282)

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

Yoktur.

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

Şirket'in Kartal – İstanbul'da bulunan arsasının imar plan durumunun sonuçlanması beklenmektedir. Şirket yönetimi imar durumunun netleştirilmesinden sonra Şirket menfaatlerini dikkate alarak arsanın geliştirme çalışmalarını değerlendirecektir.

Bununla birlikte Şirket'in gelecek dönemde faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek hususlar kısaca aşağıda belirtilmiştir:

- Makro ekonomik risk faktörleri,
- Yurtiçi ve Yurtdışı ekonomik, politik ve jeopolitik olağanüstü gelişmeler,
- Komşu ülkelerdeki siyasi karışıklar,
- Finans sektöründe yaşanabilecek olumsuzluklar,
- Döviz kurlarındaki dalgalanmalar,
- Emlak sektöründe talebin yetersizliğidir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

30.06.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borçluluk durumu aşağıdaki tabloda yer almakta olup, söz konusu finansal tablo tarihinden sonra Şirket'in borçluluk durumunda önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	479.315
Garantili	-
Teminatl	-

TÜRKER PROJELER MENKUL VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Sokak No: 50K Akatlar Köyü Beşiktaş İlçe
Kont Etiler Bank No: 212 (0101001) ŞİRKETİ
Üsküdar Yürütme Kurulu

ATTIRM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sok. No: 27 Kat: 2 Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No: 271565 ŞİRKETİ

Garantisiz/Teminatsız	-
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	406.136.898
Garantili	-
Teminatl	-
Garantisiz/Teminatsız	-
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	406.616.213
Özkaynaklar	
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	7.120.696
Yasal yedekler	5.011.639
Diğer yedekler	-
TOPLAM KAYNAKLAR	1.724.647.146
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	
B. Nakit Benzerleri	4.183.011
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	4.183.011
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	192.784
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	192.784
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-3.990.227
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-3.990.227

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket en az 12 aylık bir dönem için kısa vadeli yükümlülüklerini karşılamak için yeterli derecede işletme sermayesine sahiptir. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi aşağıda yer almaktadır.

Net İşletme Sermayesi (TL)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	5.280.619	12.787.078	30.273.243	15.866.883
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(479.315)	(524.323)	(368.169)	57.938
Net İşletme Sermayesi	4.801.304	12.262.755	29.905.074	15.808.945

Şirket'in 30.06.2024 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi toplam dönen varlıklardan kısa vadeli yükümlülüklerin çıkartılmasıyla 4.801.304 TL olarak hesaplanmış olup, Şirket'in önümüzdeki 12 aylık dönem boyunca vadesi gelen yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

Şirket'in dönen varlıklar içinde yer alan nakit ve nakit benzerlerinin hangi para cinsinden tutulduğu 30.06.2024 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo dipnotları Not 6'da açıklanmıştır.

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Çarşı Sokak Akademi İşletme Sitesi
Kent Etiler Kat:11 No:222 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270923
Vergi No: 3450000000000000

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Yoktur.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5. Maddesinde belirtilen riskler dışında finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler ve olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Şirket'in 28.05.2024 tarihli genel kurul toplantısından 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen yönetim kurulu üyelerine ait bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (*)	
					(TL)	(%)
Attila Türker	Yönetim Kurulu Başkanı	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem	Yönetim Kurulu Başkanı	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	2.353.479,78	33,05

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (*)	
					(TL)	(%)
		Üsküdar İstanbul				
Ali Nuri Türker	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	1.827.397,28	25,66
Simla Türker Bayazit	Yönetim Kurulu Üyesi	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-
Mahmut Kerem Bilgin	Yönetim Kurulu Üyesi	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-
Ahmet Gültekin Karaşin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı/Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliği/Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığı	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-
Sezai Bekgöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Denetimden Sorumlu Komite Üyeliği/Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığı/Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeliği	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-

Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışındaki görevleri aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Unvanı	Şirket Dışında Aldığı Görevler
Atilla Türker	Yönetim Kurulu Başkanı	Türker Yatırım Holding A.Ş., Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş., Güntürkoç Turizm

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE YATIRIM MENKUL VE YATIRIM MENKUL VE YATIRIM MENKUL VE YATIRIM MENKUL VE
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Üsküdar İstanbul

42

Gültekin Karaşin

		Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.
Ali Nuri Türker	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Türker Yatırım Holding A.Ş., Güntürksöy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Simla Türker Bayazıt	Yönetim Kurulu Üyesi	Türker Yatırım Holding A.Ş. ve Güntürksöy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Mahmut Kerem Bilgin	Yönetim Kurulu Üyesi	Türker Yatırım Holding A.Ş., Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş., Güntürksöy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Ahmet Gültekin Karaşin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Çeşitli şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.
Sezai Bekgöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yurt içinde ve yurt dışında danışmanlık hizmetleri sunmakta ve bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Şirket'in yönetiminde söz sahibi olan personellerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (%)	
					(TL)	(%)
Afşin Aykanat	Genel Müdür	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Genel Müdür	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-
İlker Eke	Muhasebe Müdürü	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Muhasebe Müdürü	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-
Ayvaz Aydın	Personel ve İdari İşler Müdürü	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Personel ve İdari İşler Müdürü	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-

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

Şirket 15.07.2013 tarihinde kurulmuş olup, son beş yıl içerisinde kurulmamıştır.

14.2.4. 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:

Attila Türker, Ali Nuri Türker ve Mahmut Kerem Bilgin'in amcasıdır. Simla Türker Bayazıt, Attila Türker'in kızıdır.

Yönetimde söz sahibi personel arasında akrabalık ilişkisi yoktur.

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

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personellerin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkındaki bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Atilla TÜRKER, Yönetim Kurulu Başkanı

1934 yılında doğan Atilla Türker, New York Washington Business College mezunudur. 1957-1960 yılları arasında New York'ta çeşitli sektörlerde çalışmış, 1960 yılından itibaren Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayi A.Ş.'de yönetimde görev almıştır. 15 Ağustos 1989 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı ile Yönetim Kurulu Başkanlığı görevine atanmış, 15 Temmuz 2013 tarihinden itibaren Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir.

Ali Nuri TÜRKER, Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1958 yılında doğan Ali Nuri TÜRKER, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunu olup finans alanında yüksek lisans yapmıştır. 1974-2014 yılları arasında Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayi A.Ş.'de çeşitli görevlerde bulunmuş, 1989 yılında Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevine atanmıştır. 15 Temmuz 2013 tarihinden itibaren Şirket'in Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir.

Simla Türker BAYAZIT, Yönetim Kurulu Üyesi

1972 doğumlu olan Simla Türker Bayazit, City University Business School'da Sigorta ve Risk Yönetimi alanında yüksek lisans yapmıştır. 1997-2013 yılları arasında Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayi A.Ş.'de çeşitli pozisyonlarda görev almış, 2004 yılında Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. 15 Temmuz 2013 tarihinden itibaren Şirket'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

Mahmut Kerem BİLGİN, Yönetim Kurulu Üyesi

1970 yılında doğan Mahmut Kerem Bilgin, Oglethorpe University Business Administrator bölümünden mezun olmuştur. 1995 yılından bu yana Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayi A.Ş.'de Yeni Proje ve Destek Müdürü olarak görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Prof. Dr. Ahmet Gültekin KARAŞİN, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1953 doğumlu olan Prof. Dr. Ahmet Gültekin Karaşin, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü mezunudur. 1978-2011 yılları arasında farklı sektörlerde geniş bir tecrübe edinmiş, Proje Değerleme Uzmanı, SPK Uzmanı, Garanti Bankası Menkul Kıymetler Müdürü, Sabah Yayıncılık A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, Medya Holding A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi, Arch Foreign Trade Plc. Direktörü gibi çeşitli üst düzey pozisyonlarda görev almıştır. Ayrıca Standart Gayrimenkul Menkul Değerleme A.Ş.'nin kurucusu ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak çalışmış, Ata Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı ve danışmanlık yapmıştır. Akademik kariyerinde ise Kadir Has Üniversitesi'nde Finansman Profesörü olarak görev yapmıştır. Şirket'te Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak katkıda bulunmaktadır.

Dr. Sezai BEKGÖZ, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1962 doğumlu olan Dr. Sezai Bekgöz, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümü'nden lisans derecesini almış, ardından İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nde lisansüstü

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Açıköğretim Çıktı Sınavı, Akademi Açıköğretim Sınavı
Kerem Etibar Çıktı Sınavı No: 222 ÜNİVERSİTESİ İKTİSAT BÖLÜMÜ
İstanbul V.D. 620 038 00 00

eğitimini tamamlamış ve Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde bankacılık alanında doktora yapmıştır.

1983-1992 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde Denetçi olarak görev almıştır. 1992-1998 yılları arasında Borsa İstanbul Teftiş Kurulu Başkanı, 1998-2007 yılları arasında ise Piyasalar, Risk Yönetimi ve Üye İşlerinden Sorumlu Başkan Yardımcısı olarak çalışmıştır. Ayrıca, 1997-2007 yılları arasında İzmir Vadeli İşlemler Borsası, Takasbank Takas ve Saklama Bankası ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini üstlenmiştir.

2007-2016 yılları arasında Takasbank Takas ve Saklama Bankası'nda Yurt İçi ve Yurt Dışı Takas ve Saklama Operasyonları, Dış İlişkiler ve Üye İşlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Dr. Sezai Bekgöz, halen yurt içinde ve yurt dışında danışmanlık hizmetleri vermekte ve bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Afşin AYKANAT, Genel Müdür

1982 doğumlu olan Afşin Aykanat, Yeditepe Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nden lisans derecesini almış, ardından İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Bölümü'nden yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır.

2005-2011 yılları arasında Tago Mimarlık, Dünder İnşaat da genel müdür olarak görev yapmıştır. İnşaat sektöründe lider firmalardan edindiği bilgi ve deneyimle 2011 yılında ARED Yapıyı kurarak, Türkiye'nin inşaat sektörüne giriş yapmıştır. Mimar ve mühendis bir ailenin vizyonuyla yola çıkarak, konut, ofis, otel ve eğitim kurumu gibi pek çok farklı alanda 50'den fazla başarılı projeye imza atmıştır. şu anda ARED Yapı'nın Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir.

İlker EKE, Muhasebe Müdürü

1975 doğumlu olan İlker Eke, İstanbul Bilgi Üniversitesi İşletme Bölümü'nden lisans derecesi ile mezun olmuştur. 1999-2005 yılları arasında Güreli Yeminli Mali Müşavirlik A.ř.'de Denetçi olarak profesyonel kariyerine başlamıştır. 2008-2010 yılları arasında Horwath Troy Bağımsız Denetim A.ř.'de Denetçi, 2010-2012 yılları arasında MRO Teknik Servis San. ve Tic. A.ř.'de İç Denetim Müdürü olarak görev almıştır.

2014-2024 yılları arasında MGI Bağımsız Denetim A.ř.'de Kıdemli Denetim Müdürü pozisyonunda görev yapmıştır. 2024 yılı Mayıs ayından itibaren Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.ř.'de Muhasebe Müdürü olarak çalışmaktadır.

Ayvaz AYDIN, Personel ve İdari İşler Müdürü

1972 doğumlu olan Ayvaz Aydın, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nden 1996 yılında mezun olmuştur. Profesyonel kariyerine 1998 yılında Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayi A.ř.'de İnsan Kaynakları şefi olarak başlamış, 2005-2013 yılları arasında aynı şirkette İnsan Kaynakları Müdürü, 2013-2016 yılları arasında ise İnsan Kaynakları Direktörü ve Fabrika Müdürü görevlerini üstlenmiştir.

2014 yılından itibaren Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.ř.'de Personel ve İdari İşler Müdürü olarak görevine devam etmektedir.

14.4. 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:

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİşTİRME A.ř.
Nispetiye Çarşı Sokak Akademi Akademi Evi Kat: 7
Kent Etiler Kat: 7 No: 272/55/100/1 İSTANBUL
T.C. Ticaret Sicil V.D. No: 272/55/100/1

45

Selli Samur
Mühür V.D. No: 272/55/100/1

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelinin Şirket dışında görev aldığı ya da ortağı bulunduğu ortaklıklara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Görev Üstlendiği Şirketin Ticaret Unvanı	Görevi	Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				TL	%
Atilla Türker	Türker Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	5.314.586,00	42,1837
	Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	-	-
	Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	1.760.311,27	42,1837
Ali Nuri Türker	Türker Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	4.089.183,00	32,4573
	Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	-	-
	Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	1.354.431,25	32,4573
Simla Bayazıt Türker	Türker Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	7,00	0,00001
	Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	2,61	0,00001
	Fenerbahçe Spor Kulübü	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-
Mehmet Kerem Bilgin	Türker Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
Prof. Dr. Ahmet Gültekin Karasın	Verusa Holding A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Verusatürk Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Inmosa Teknoloji A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Acıselsan, Acıpayam Selüloz San. ve Tic. A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-
Dr. Sezal Bekgöz	Misyon Yatırım Bankası A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Investco Holding A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Gönderal Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)	Devam Ediyor	-	-
	Acıselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)	Devam Ediyor	-	-
	Verusatürk Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Pusulula Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)	Devam Ediyor	-	-
	Beylerbeyi Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)	Devam Ediyor	-	-
	Goodyear Lastikleri Tic. A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-
	Verusa Holding A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-
	Çanlı Yem Besicilik Sanayii ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)	Devam Etmiyor	-	-
	Pınar Entegre Et ve Un Sanayii A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-
	Pınar Su ve İçecek Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-

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

Yoktur,

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Acıbadem Çeçen Sok. Akalya Arıbağcıoğlu
Kent Etiler A Blok No:222 / Beşiktaş / İSTANBUL
Ünvanlar V.D. Etiler / 33800000

46

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MURAT YILMAZ
Müdür
Etiler / Beşiktaş / İstanbul

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

Yoktur.

14.7. 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.

14.8. 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.

14.9. 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.

14.9.1. 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.

14.9.2. 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.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. 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:

Şirket'in İzahname'de yer verilen son hesap dönemi olan 30.06.2024 tarihi itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretler 660.036 TL'dir. Üst Düzey yöneticiler kapsamında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür bulunmaktadır.

15.2. 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:

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Azərbaycan Cənubi Sok. Akaspa Ailəmənin Sifalı
Kenti Etilas, Binalıq No. 27, 11500 İSTANBUL
Müəddər V.Ə. S. 2024.06.19

İSTANBUL MERSİS: 27510000000000000000
MERSİS: 27510000000000000000
MERSİS: 27510000000000000000
MERSİS: 27510000000000000000

Şirket'in İzahname'de yer verilen son hesap dönemi olan 30.06.2024 tarihi itibarıyla Genel Müdür için ayrılan kıdem tazminatı karşılığı 220.133 TL'dir, yönetim kurulu üyeleri için ayrılan bir karşılık bulunmamaktadır.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri 28.05.2024 tarihli genel kurul toplantısında 1 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiş olup, yönetim kurulu üyelerine ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Üvanı	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Atilla Türker	Yönetim Kurulu Başkanı	28.05.2024	28.05.2025
Ali Nuri Türker	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28.05.2024	28.05.2025
Simla Türker Bayazıt	Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024	28.05.2025
Mahmut Kerem Bilgin	Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024	28.05.2025
Ahmet Gültekin Karaşin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024	28.05.2025
Sezai Bekgöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024	28.05.2025
Afşin Aykanat	Genel Müdür	28.02.2014	-
İlker Eke	Muhasebe Müdürü	01.05.2024	-
Ayvaz Aydın	Personel ve İdari İşler Müdürü	25.01.2014	-

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla 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:

Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Şirket payları Ana Pazar'da işlem gördüğünden SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca, kurumsal yönetim ilkelerine ve anılan Tebliğin yatırımcı ilişkileri bölümüne ilişkin düzenlemelerine uyma yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket, son olarak 28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi ataması yaparak 28.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Komitelerini oluşturmuştur. Son durum itibarıyla Komitelerin temel görevleri ile üyelerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Yönetim Kurulu Üyeliliği/Görevi
Ahmet Gültekin Karaşin	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sezai Bekgöz	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetimden Sorumlu Komite; Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmakla sorumludur.

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.

Akademik Çarşı Sok. Akasya Apartmanı Kat:1
Kent Etabanı Blok No:227 Şişli/Beşiktaş/İstanbul

0212 290 10 00

Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Yönetim Kurulu Üyeliği/Görevi
Sezai Bekgöz	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Gültekin Karaşın	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi; kurumsal yönetim uygulamalarını değerlendirmekte ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını koordine etmektedir. Bunun yanında, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Yönetim Kurulu Üyeliği/Görevi
Ahmet Gültekin Karaşın	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Sezai Bekgöz	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
İlker Eke	Üye	Muhasebe Müdürü

Riskin Erken Saptanması Komitesi; şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin alınması, uygulanması ve risklerin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.01.2024 tarih ve 2024/6 sayılı Bülten'inde II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin uygulanmasına yönelik olarak Borsa şirketlerinin 2024 yılı için dahil oldukları gruplar açıklanmış, Şirket 2. Grup şirketler arasında yer almıştır.

Şirket Kurumsal Yönetim İlkelerine azami ölçüde uyum sağlamayı ilke edinmiştir. Bu doğrultuda, uygulanması zorunlu olan ilkelere uyum sağlanmıştır. Şirket'in Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum durumu ile uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere uyum durumu ve gerekli açıklamalar; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı SPK Bülteni'nde yayımlanan 10.01.2019 Tarih ve 2/49 sayılı Kurul Kararına uygun olarak hazırlanan ve KAP Platformu üzerinden yayımlanan URF - Kurumsal Yönetim Uyum Raporu'na www.kap.org.tr adresli Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda Şirket sayfası altında Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu başlığı, KYBF-Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'na aynı sayfada yer alan Kurumsal Yönetim başlığından ulaşılabilir. Şirket'in 2023 yılına ilişkin söz konusu raporları 30.04.2024 tarihinde açıklanmış olup, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1279642> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1279648> linkinden ulaşılabilir.

Dönem içinde değişiklik olması halinde, (URF'de uyum durumundan uyumsuzluk durumuna geçiş veya tam tersi) ve KYBF'de önemli bilgilere ilişkin herhangi bir değişiklik olduğunda söz konusu değişiklikler Kurul'un özel durumlara ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde KAP'taki güncelleme şablonları yoluyla açıklanmakta olup, 28.05.2024, 06.06.2024 ve 07.06.2024 tarihlerinde KYBF-Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nda yapılan güncellemelere <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1291737>, <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1295647> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1296491> linklerinden ulaşılabilir.

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

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Acıbadem Sok. Akatlar Mahallesi Sımsal
Kent E Blok No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Üsküdar V.D. No: 626

49

YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Acıbadem Sok. Akatlar Mahallesi Sımsal
Kent E Blok No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Üsküdar V.D. No: 626

Pay sahipleri ile ilişkiler birimi, pay sahiplerimizin haklarının kullanılması konusunda faaliyet gösteren, Şirket Yönetim Kuruluna raporlama yapan ve Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasındaki ilişkileri sağlayan birim olup, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi uyarınca başlıca görevleri şunlardır:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Geçmiş yıllarda yapılmış olan sermaye artırım ve kar payı ödemeleri ile ilgili işlemlerin yerine getirilmesi,
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların yer aldığı pay defterinin düzenli, güvenli ve güncel olarak tutulması,
- Pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ilgili yetkililerle görüşerek yanıtlamak.
- SPK'nın II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği hükümleri dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP'a girmek, gerektiğinde BİST ve SPK'ya bildirmek.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak ve tutanakları talep eden pay sahiplerine göndermek.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini takip etmek, gözetmek, izlemek ve Şirket ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.

Yatırımcı ilişkileri biriminde görevli kişilere ilişkin bilgiler aşağıda verilmektedir:

Adı Soyadı	Unvanı	Lisansı	E-posta Adresi	Telefonu
Neriman Yemenli (*)	Yatırımcı İlişkiler Yöneticisi	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı	ir@turkerholding.com	0216 304 12 98
Sibel Acar (**)	Yatırımcı İlişkiler Yöneticisi	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı	ir@turkerholding.com	0216 304 12 98
Nigar Patar Gürhayta	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi	-	ir@turkerholding.com	0216 304 12 98

(*) 02 Eylül 2024 tarihi itibarıyla görevine başlamıştır.

(**) 06 Haziran 2024 tarihi itibarıyla görevine başlamış olup, 31 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla ayrılmıştır.

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama: İzahname'de sunulan finansal tablo dönemleri itibarıyla çalışan personel sayıları aşağıdaki gibidir;

TURKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Mahallesi Katli
Kent Etiler, Blok No:73B Kat:5
İSTANBUL
Tic Sicil No: 274999
Vergi No: 3450000000000000

50

YATIRIM MENKUL
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic Sicil No: 274999
Vergi No: 3450000000000000

Ayşe Bilgin	773.660,18	10,86	773.660,18	10,86
Diğer	2.166.158,62	30,42	2.166.158,62	30,42
TOPLAM	7.120.695,86	100,00	7.120.695,86	100,00

18.2. 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:

Yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayesi her biri 1 (Bir) Kuruş nominal değerde 712.069.586 adet paydan oluşmakta olup, paylara ilişkin ayrıntılı bilgiler aşağıda verilmektedir.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-	Hamiline	İmtiyaz yoktur.	0,01	7.120.695,86	100,00
			TOPLAM	7.120.695,86	100,00

18.4. 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 sermayesinde %74,89 paya sahip olan Türker Yatırım Holding A.Ş., pay oranının %50'yi aşması nedeniyle yönetim hakimiyetine sahiptir.

Yönetim hakimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dışında alınan tedbirler bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında TMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemin niteliği ve alınan-verilen teminatların tutarı aşağıdadır:

İlişkili Taraflar	İlişkinin Niteliği	Teminatın Niteliği
Türker Yatırım Holding A.Ş.	Kira Geliri	Yok

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Açıközü, Beşen Sok. Akasya Mahallesi, Sitede
Kentliler A Blok No:72 Kat:10/10 İZMİR / TÜRKİYE
Dışkılar V.D. 0212 333 3333

52

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Türsoy Turizm A.Ş.	Kira Geliri	Yok
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	Kira Geliri	Yok

İzahname’de sunulan finansal tablo dönemleriyle itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar veya ilişkili taraflara borçlara yoktur.

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraçının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili Taraflara Satışlar-Kira Gelirleri (TL)	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Türker Yatırım Holding A.Ş.	41.582	37.284	68.598	50.692	17.203
Türsoy Turizm A.Ş.	41.582	37.284	68.598	50.692	17.203
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	41.581	37.188	68.518	45.791	16.314
Toplam	124.745	111.756	205.714	147.175	50.720

Kira Gelirleri, ofis alanı kira yansıtılmalarından oluşmaktadır. Kira gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmektedir.

İlgili finansal tablolar dönemleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar bulunmamaktadır.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket’in çıkarılmış sermayesi 7.120.695,86 TL olup her biri 1 kuruş nominal değerde 712.069,586 adet hamiline yazılı paydan oluşmaktadır. Çıkarılmış sermayenin tamamı ödenmiştir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket esas sözleşmesinin “ŞİRKETİN SERMAYESİ” başlıklı 6’ncı maddesi uyarınca Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 50.000.000 TL olup, 1 kuruş nominal değerde 5.000.000.000 (beşmilyar) adet paya bölünmüştür. SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK’dan izin almak suretiyle genel kuruldan 5 yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararı ile sermaye artırımı yapılamayacaktır.

20.3. 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’in işbu İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle aynı sermaye ödemesi bulunmamaktadır. İlgili dönemdeki fiili dolaşımdaki pay sayısına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmekte olup, bu bilgiler KAP’ın İnternet adresinden (<https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/genel/4028e4a140f2cd720140f3440383018e>) temin edilmiştir.

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fiili Dolaşımdaki Paylar, Nominal TL	1.665.659,05	1.665.786,68	1.665.586,36	1.661.702,87	1.662.028,87
Toplam Sermaye Tutarı TL	7.120.695,86	7.120.695,86	7.120.695,86	7.120.695,86	7.120.695,86
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)	23,39%	23,39%	23,39%	23,34%	23,34%

TÜRKER PROJE, SAYISAL MENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Akıncıbağ Caddesi No: 223 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276693 / Şirket Sic. No: 276693

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 9 No: 349/100 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276693 / Şirket Sic. No: 276693

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

Yoktur.

20.5. 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.

20.6. 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.

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

Yoktur.

20.8. 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.

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

Şirket'in ISIN kodu TREMPYG00017 olan hamiline yazılı payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görmektedir. İş bu izahname kapsamında ihraç edilecek paylar için de Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görmek üzere ilave kotasyon başvurusu yapılacaktır.

20.10. 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.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket Esas Sözleşmesi, Şirket İç Yönergesi ve Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge'ye Şirket internet sitesi adresinde (www.turker-gg.com) bulunan Yatırımcı ilişkileri Şirket Bilgileri bölümünden ve www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir.

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

Şirket faaliyet konusu Esas Sözleşmesi'nin 4'üncü maddesinde belirtildiği üzere; mülkiyetinde bulunan ve satın alacağı her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Arıademi Çeçen Sok. Kat: 5. Kat Acıbadem, Beşiktaş
Kent Etileri 4 Blok Kat: 222 Usaklar, Beşiktaş
İstanbul T.C. No: 26260450000

54

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER
KURUMU
MERSİS NO: 34270100000000000001
Tic. Sic. No: 274996
MERSİS NO: 34270100000000000001

tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü işbirliği sözleşmeleri yapmak ve diğer faaliyet konuları ile iştirak etmektir. Mevcut durum itibarıyla sahip olduğu gayrimenkul üzerinde imar ve parselasyon çalışmaları sürdüğünden, Şirket geliştirme faaliyetine geçmemiştir.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket esas sözleşmesinin Yönetim Kurulu ve komiteler ile ilgili maddeleri aşağıdadır;

YÖNETİM KURULU

MADDE 9: Şirketin her türlü işlemleri Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu Hükümleri uyarınca seçilecek enaz 5 (beş) üyeden oluşacak Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu bağımsız üye sayısı kriterleri, seçimi, görev süreleri, çalışma esasları, görev alanları ve benzeri konular Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre tespit edilir.

Yönetim kurulu, üyelerinin salt çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Oylarda eşitlik olması halinde teklif red edilmiş sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Çekimsiz oy kullanılmaz. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Üyelerden biri müzakere talebinde bulunmadıkça Yönetim Kurulu kararları içlerinden birinin muayyen bir hususa dair yaptığı teklife diğerlerinin yazılı muvafakatleri alınmak suretiyle de verilebilir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN SÜRESİ

MADDE 10: Yönetim Kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilir. Süreleri biten üyeler yeniden seçilebilir.

Herhangi bir nedenle Yönetim Kurulu üyeliklerinden birinin boşalması halinde, Yönetim Kurulu, toplanacak ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere yeni üye seçer.

Genel Kurul gerek görürse yönetim kurulu üyelerini her zaman değiştirebilir.

YÖNETİM KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ

MADDE 11: Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri gereği Genel Kuruldan karar alınması zorunlu işlemler dışında şirketin maksat ve mevzuu ile ilgili her çeşit muameleyi yapmaya Yönetim Kurulu yetkilidir.

Yönetim Kurulu mevzuat ve esas sözleşmenin kendisine yüklediği bütün görevleri de yerine getirir.

Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirketin gereksinimlerini de dikkate alarak Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ile yeterli sayıda sair komite oluşturur. Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları işbu esas sözleşme hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak belirlenir.

Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirleyebileceği gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir.

Komiteler Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde yapılandırılır. Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehİN ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

YÖNETİM KURULUNUN GÖREV DAĞILIMI

MADDE 12: Yönetim Kurulu, üyeleri arasından bir başkan ve bir başkan vekili seçer. Başkan ve başkan vekilinin bulunmadığı toplantılarda, yalnızca o toplantı için üyelerden biri geçici olarak başkan seçilir.

Yönetim Kurulu TTK md.367 hükmü çerçevesinde yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Yönetim Kurulu, kendi üyeleri arasından veya dışarıdan seçilecek kişilerden oluşan bir İcra Kurulu oluşturabilir. Genel Kurul veya yönetim kurulu kararı ile yönetim işleri veya temsil yetkisi, TTK md. 370 hükmü saklı kalmak kaydıyla, tamamen veya kısmen bu İcra Kuruluna devredilebilir. İcra Kurulu Şirket İş ve İşlemlerinin Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş iş programı ve bütçesi çerçevesinde yürütülmesini gerçekleştirir. İcra Kurulu Başkanın daveti üzerine Şirket işlerinin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantılara İcra Kurulu Başkanının uygun gördüğü Şirket yöneticileri ile üçüncü kişilerin de katılması mümkündür. İcra Kurulu tüm çalışmaları yazılı hale getirilir ve her Yönetim Kurulu toplantısında İcra Kurulu Başkanı tarafından çalışmalar hakkında bilgi verilir.

Yönetim Kurulu şirket işlerinin gerektirdiği zamanlarda toplanır. Üyelerden biri tarafından yazılı olarak istenildiği takdirde Yönetim Kurulu Başkanı yönetim kurulunu toplantıya davet eder. Yönetim Kurulu'nun toplantıya daveti, eğer üyelerce daha kısa bir süre kararlaştırılmamışsa, toplantı tarihinden en az iki gün önce elden veya üyelerce gönderilecek e-mail veya faks çağrı suretiyle yapılır.

Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, ticaret şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak elektronik toplantı sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim Kurulu, şirket merkezinde veya lüzumu halinde başka bir yerde toplanabilir.

Kararların tatbik ve infaz kabiliyeti, kararın yazılı bir metin haline getirilerek üyelerce imzalanmış olmasına bağlıdır.

ŞİRKETİN TEMSİLİ

MADDE 13: Şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için şirket resmi unvanı altına konulmuş, şirketi ilzama yetkili 2 kişinin imzasını taşıması gerekir. Yönetim kurulu, TTK md.370 hükmü kapsamında, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye, icra kuruluna veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil

yetkisini haiz olması şarttır. Şirketi temsil ve ilzama yetkili olanlar ve yetki sınırları yönetim kurulunca saptanıp usulen tescil ve ilan olunur.

YÖNETİM KURULUNUN ÜCRETİ

MADDE 14: Yönetim kurulu başkan ve üyelerine toplantı başına veya toplantı olsun olmasın her ay için huzur hakkı verilmesine, huzur hakkı ve ücret tutarlarının ve ödeme şekillerinin belirlenmesine genel kurul yetkilidir.

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

Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden paylar arasında herhangi bir grup ayrımı ve imtiyaz veyahut payların devrine ilişkin bir bağlam ya da sınırlama bulunmamaktadır.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yoktur.

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

Şirket esas sözleşmesinin Genel Kurul ile ilgili maddeleri aşağıdadır:

GENEL KURUL TOPLANTISI

MADDE 16: Genel Kurul, pay sahiplerinin toplamından meydana gelir. Genel Kurul olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan Genel Kurul toplantısı yılda en az bir defa olmak üzere şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantıda yine Türk Ticaret Kanunu'nun 409'uncu maddesinde belirtilen hususlar müzakere edilir ve gerekli kararlar alınır. Olağanüstü toplantılar ise şirket işlerinin gerekli kaldığı durum ve zamanlarda ve Türk Ticaret Kanunu ve esas sözleşme hükümleri dairesinde yapılır.

Bu toplantılara davet Türk Ticaret Kanunu md. 414 hükmü gereğince yapılır. Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır. Şu kadar ki süresi dolmuş olsa bile yönetim kurulu genel kurulu toplantıya çağırabilir.

Toplantıya katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak Türk Ticaret Kanununun madde 415 hükmü uygulanır.

Genel Kurul, Genel Kurul İç Yönergesine göre yönetilir.

TOPLANTI YERİ, BİLDİRİMİ VE BAKANLIK TEMSİLCİSİNİN BULUNDURULMASI

MADDE 17: Genel Kurul Toplantıları şirket merkezinde veya Yönetim Kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisinin bulunması ve toplantı tutanaklarını ilgililerle birlikte imza etmesi şart olup, Temsilcinin gıyabında yapılacak genel kurul toplantılarında alınacak kararlar ve Temsilcinin imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçerli değildir.

OY HAKKI VE OYLARIN KULLANMA ŞEKLİ

MADDE 18: *Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan ortakların veya vekillerin her pay için bir oyu vardır.*

Genel kurul toplantılarında oylar Yönetim Kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak düzenlenecek iç yönergeye göre verilir.

TEMSİL HAKKI

MADDE 19: *Pay sahipleri kendilerini genel kurul toplantılarında Türk Ticaret Kanunu'nun madde 427-431 hükümlerine göre temsil ettirebilirler. Vekâleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.*

İLAN

MADDE 20: *Şirkete ait ilanlar Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri saklı kalmak şartı ile Şirketin internet sitesinde yapılır.*

Genel Kurul toplantılarına çağrı ilanlarının ilan ve toplantı günleri hariç, toplantı vaktinden en az üç hafta önce yapılması lazımdır. İlânda Sermaye Piyasası Kurulumun Kurumsal Yönetim İlkelerinde dıyurularda zorunlu olarak bulunmasını öngördüğü tüm hususlara yer verilir. İlanlarla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

Sermayenin azaltılmasına ve tasfiyeye ait ilanlar için Türk Ticaret Kanunu'nun 474 üncü ve 532'nci maddeleri hükümleri uygulanır.

TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

MADDE 21: *Genel Kurul toplantı ve karar nisapları için, toplantıların yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu'nda öngörülen nisaplar uygulanır.*

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

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Payların devrine ilişkin Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca, paylar sahiplerince Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde serbestçe devir olunur.

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Yoktur.

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Açıkadım Çarşı Sok. Akatlar Mahallesi Kat: 5
Kant. Etap: Blok No: 232 Kat: 5/5
Üsküdar V.D. No: 232 Kat: 5/5

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

İzahname'nin diğer bölümlerinde yer alan finansal tablolar 30.06.2024 ara dönem ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 hesap dönemlerine ait finansal tablolar analiz ve karşılaştırma amacıyla 30.06.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

Şirket'in Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları ve bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanan 2021, 2022 ve 2023 yıllık ile 30.06.2023 ve 30.06.2024 ara dönem hesap dönemlerine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları KAP'ın internet sitesinde (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır.

Finansal Tablo Dönemi	KAP Yayınlama Tarihi	KAP Bağlantısı
31.12.2021	10.02.2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1000919
31.12.2022	28.02.2023	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1117676
31.12.2023	30.04.2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1279635
30.06.2024	16.09.2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1334559

Şirket'in söz konusu finansal raporlarına ayrıca, www.turker-gg.com adresinden de ulaşılabilir.

22.2. 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:

30.06.2024 tarihli ara dönem ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 hesap dönemleri için Bağımsız Denetim Kuruluşu:

Bağımsız Denetim Kuruluşu Ünvanı	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Metin Etkin
Adresi	Spine Tower Maslak Mah. Saat Sok. No: 5 Kat: 25-26-28, 34485 Sarıyer/İstanbul
Telefon	(0212) 285 01 50
Faks	(0212) 285 03 40-43
İnternet Adresi	http://www.gureli.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

Yukarıda belirtilen tüm dönemler için Denetçi görüşü "Olumlu Görüş"tür.

22.3. 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.

TÜRKER PROJE YATIRIM KURULU VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Apartmanı Kat: 5
Kent Etiler, Beşiktaş No:22241 İstanbul / İSTANBUL
Üsküdar V.D. 16010000000

İNTEKON DANIŞMANLIK VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KENT ETLER BEŞİKTAŞ İSTANBUL
SİRKÜLER NO: 2024/18
TARİHİ: 16.09.2024

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin Karın Dağıtımı ile ilgili maddeleri aşağıdadır;

KARIN DAĞITIMI

MADDE 24: Şirketin karı, Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman gibi, Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan tutarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler hesap senesi sonunda tespit olunan gelirlerden düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırası ile aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe:

a) Türk Ticaret Kanunu'nun madde 519 hükmü uyarınca, %5 kanuni yedek akçe ayrılır.

Birinci Temettü:

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, Yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara, derneklere ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü:

d) Safi kardan a, b ve c bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri Türk Ticaret Kanunu'nun 519 uncu maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Kar payının ve/veya bilançodaki dağıtılmamış karların sermaye artırımını suretiyle pay olarak dağıtılması durumunda genel kanuni yedek akçe ayrılmaz.

f) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya pay senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Adresini Çeçen Sok. Katya Akademi İşleri
Kent Etabl A Blok No:123 Üsküdar/İSTANBUL
Ülkemiz, D. No: 2010/100

60

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİS: 08100000000000000000
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

g) Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde ortaklarına ilgili yıl ile sınırlı kalmak üzere temettü avansı dağıtılabilir. Genel Kurul tarafından Yönetim Kuruluna verilen temettü avansı dağıtılması yetkisi, bu yetkinin verildiği yıl ile sınırlıdır. Bir önceki yılın temettü avansları tamamen mahsup edilmeden, ek bir temettü avansı verilmesine ve temettü dağıtılmasına karar verilemez.

KÂR DAĞITIM TARİHİ

MADDE 25: Ortaklara dağıtılmasına karar verilen karın hangi tarihte ve ne şekilde ödeneceği sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak Yönetim Kurulunun önerisi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır.

Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri istenemez.

GENEL KANUNİ YEDEK AKÇE

MADDE 26: Şirket tarafından safi kardan %5 oranındaki genel kanuni yedek akçe, ödenmiş sermayenin beşte birini buluncaya kadar ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'nun 521'inci maddesi hükmü saklıdır.

Şirket 28.05.2024 tarihli 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, Yönetim Kurulu'nun Şirket'in 2023 yılında yasal kayıtlarında zarar çıkması sebebiyle SPK düzenlemelerine göre hazırlanan mali tablolarında yer alan dağıtılabilir kar tutarının dağıtılmayarak olağanüstü yedek akçe olarak ayrılması önerisi pay sahiplerince onaylanmıştır. Genel Kurul kararları, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 07.06.2024 tarihinde tescil edilmiş ve tescil işlemi 07.06.2024 tarih ve 11099 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Ayrıca bu İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket tarafından kar dağıtımı yapılmamıştır.

22.7. 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:

Son 12 ayda Şirket'in finansal durumu veya kârlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri bulunmamaktadır.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Şirket Esas Sözleşmesinin "Şirketin Sermayesi" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 7.120.695,86 TL olup, her biri 1 (bir) kuruş nominal değerde tamamı

TÜRKER PROJE GAYR MENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.

Acıbadem Çarşı No: 1 Akasya Akıbadem Sımsıkı
Kent Etiler/Beşiktaş No: 322 Dikilitaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 273300 / Şirket V.D. 426/537

61

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sicil No: 273300 / Şirket V.D. 426/537

hamiline yazılı 712.069.586 adet paya bölünmüştür. Şirket sermayesini temsil eden paylar arasında herhangi bir grup ayrımı veya imtiyaz tanınmış pay bulunmamaktadır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 50.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tamamı içerisinde 42.724.175,16 TL'lik kısmı nakden ve 85.448.350,32 TL'lik kısmı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 135.293.221,34 TL'ye artırılmaktadır. İhraç ve halka arz edilecek paylar, her biri 0,01 TL nominal değerli 12.817.252.548 adet hamiline yazılı imtiyazsız paydan oluşmaktadır.

Nakden artırılabilecek 42.724.175,16 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden paylardan, mevcut ortaklarımızın yeni pay alma haklarını kullanmasından sonra kalan paylar Borsa Birincil Piyasa'da halka arz edilecektir.

Borsada işlem görecektir payların ISIN Kodu'tir.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	İhraç Edilecek Pay Sayısı	İhraç Edilecek Pay Sayısının Mevcut Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Mevcut Pay Sayısı	Ulaşılabilecek Sermayeye Oranı (%)
-	Hamiline	Yoktur.	4.272.417.516	600	0,01 TL	712.069.586	85,71
					TOPLAM	712.069.586	85,71

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımını özkaynak enflasyon farklarından (Özsermaye enflasyon düzeltme farkları hesabından 80.607.191,64 TL ve yedek akçeler hesabında yer alan 4.841.158,68 TL enflasyon düzeltme farkları) karşılanacak olup, artırılabilecek tutar 85.448.350,32 TL'dir. 30.06.2024 tarihli Sermaye Piyasası mevzuatına göre bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda ve yasal kayıtlarda yer alan iç kaynakların detayı aşağıdaki gibidir;

	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
Sermaye	7.120.695,86	7.120.695,86
Sermaye Olumlu Farkı	67.123.858	108.511.625,62
Yasal Yedekler	5.011.639	694.627,48
Yasal Yedek Enflasyon	-	7.050.325,62
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(430.590)	-
Geçmiş Yıl Karı/(Zararı)	1.245.920.452	(27.904.433,98)
Dönem Karı/(Zararı)	(6.715.122)	(6.883.198,88)
Özkaynaklar	1.318.030.932,86	88.589.641,72

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılabilecek paylar ile ilgili bilgi:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 50.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tamamı içerisinde 42.724.175,16 TL'lik kısmı nakden ve 85.448.350,32 TL'lik kısmı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 135.293.221,34 TL'ye artırılabilmektedir. İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut pay sahiplerine dağıtılabilecek paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	İhraç Edilecek Pay Sayısı	İhraç Edilecek Pay Sayısının Mevcut Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Mevcut Pay Sayısı*	Ulaşılabilecek Sermayeye Oranı (%)
-	Hamiline	Yoktur.	8.544.835.032	1200	0,01 TL	712.069.586	63,16
					TOPLAM	712.069.586	63,16

(*) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin (Tebliğ) 6. Maddesinin 6. Fıkrası kapsamında bir defaya mahsus olmak üzere 50.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı aşılarak, %1200 oranında iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 85.448.350,32 TL artırılmıştır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz sermaye artırımını nedeniyle oluşacak payların mevcut pay sahiplerine Şirket'in sermayesine iştirakleri oranında kayden dağıtılacaktır.

i) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre bedelsiz pay alma oranı:

Ortakların artırılan 85.448.350,32 TL'ye karşılık %1200 oranında bedelsiz pay alma hakları vardır.

ii) Başvuru şekli:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

31 Aralık 2007 tarihine kadar kaydileştirilmemiş hisse senetlerine bağlı mali haklar, bu tarihten sonra Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de kayden izlenmeye başlanmıştır. Bu çerçevede, halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortaklarımızın, bedelsiz pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar, İstanbul adresinde bulunan Şirket merkezine müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir. Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK'da hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır. Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar Payları Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde izlenmeye başlanan pay sahipleri (sahip oldukları paylar borsada işlem gören pay sahipleri), bedelsiz paylarını Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde kayden alacaklardır. Bedelsiz payları alma işlemi için süre sınırlaması yoktur.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

Payları Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde izlenmeye başlanan pay sahipleri (sahip oldukları paylar borsada işlem gören pay sahipleri), bedelsiz paylarını Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde kayden alacaklardır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, sermaye piyasası kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklık payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

a) Kardan Pay Alma Hakkı (SPK md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği):

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok D:222 Üsküdar / İstanbul
Tic. Sic. No: 271303 / Mers: 08100012713030000000000

63

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez 3/9 Kat: 9
34398 İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274948 / Mers: 08100012749480000000000

Şirket Genel Kurul'u tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak kardan pay alma hakkını ifade eder.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın (II-19.1) sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.

- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez. Ayrıca kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

- Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

- Kar payı, anılan Tebliğ'de öngörülen esaslara uyulmak ve dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

- Dağıtılması öngörülen kar payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarda) mevcut net dağıtılabilir kardan veya diğer kaynaklardan karşılanabildiği sürece dağıtılabilecektir. Bir başka deyişle, dağıtılacak kar payı tutarında üst sınır, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kar dağıtım kaynaklarının dağıtılabilir tutarıdır.

- Şirket mevcut durum itibarıyla esas sözleşmenin 24'üncü maddesinde yer alan kar dağıtımına ilişkin hükümler ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca Kar Dağıtım Politikası ("Kar Dağıtım Politikası") 28.05.2024 tarihli Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir.

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri için uygulanan 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un 1., 2., 3. ve 4. Maddeleri 20.06.2019 tarihinde 30807 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanan Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla, bu tarihten itibaren zamanaşımına uğrayan söz konusu bedeller Hazine'ye intikal etmeyecek olup, Şirket tarafından serbestçe özvarlığa dönüştürülebilecektir. Hisseleri, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

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

Hisseleri, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

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

Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket; TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

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

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre alma hakkına haizdir. SPKn md.18 hükmü uyarınca, yönetim kurulunun; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında karar alabilmesi için esas sözleşme ile yetkili kılınması şarttır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. TTK'nın 461'inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz.

Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

c) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md.462, SPKn md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):

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

e) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527, II- 30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):

Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, MKK'nın EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. SPK'nın II.-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" gereğince bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesinde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Yönetim kurulu, genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesine göre düzenler. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. Genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fiziki katılmamanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

f) Genel Kurul'da müzakerelere katılma hakkı (TTK md. 407, md 409, md. 417):

TTK madde 417 uyarınca; yönetim kurulu, SPKn 30. maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesine göre düzenler. 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 çizelgesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

g) Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 436):

TTK madde 432 hükmü uyarınca:

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

TTK madde 434 hükmü uyarınca:

- 1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.
- 2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da, en az bir oy hakkına haizdir.

TTK madde 435 hükmü uyarınca:

- 1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 hükmü uyarınca:

- 1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üst soyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri 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.
- 2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisine haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPK madde 30 uyarınca:

- (1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.
- (2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Nispetiye Çarşı, Akasya Arıbadem, Beşiktaş
Kent Etları No: 222, Kat: 7, 34398 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270903, Mers: 081000127090300000000

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Çarşı, Akasya Arıbadem, Beşiktaş
Kent Etları No: 222, Kat: 7, 34398 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270903, Mers: 0810001270903000000000

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

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

SPKn madde 14 uyarınca İhraççı, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

Finansal tablolar, konsolide 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 şirkete 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. Pay sahiplerinden herhangi birine bu sıfatı dolayısıyla genel kurul dışında bir konuda bilgi verilmişse, diğer bir pay sahibinin istemde bulunması üzerine, aynı bilgi, gündeme ilgili olmasa da aynı kapsam ve ayrıntıda verilir. Şirket'in ticari defterleriyle yazışmalarının, pay sahibinin sorusunu ilgilendiren kısımlarının incelenebilmesi için, genel kurulun açık izni veya yönetim kurulunun bu hususta kararı gerekir. İzin alındığı takdirde inceleme bir uzman aracılığıyla da yapılabilir. Bilgi alma veya inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bu fıkra anlamında bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hâllerde de makul bir süre sonra Şirket'in merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve Şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

ı) İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445, 451, SPKn md. 18/6, 20/2):

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, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TÖRKER PROJE YATIRIM MENKUL DEĞERLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Açıköğrenim Cad. No: 10 Kat: 3
Kent Etiler Sok. No: 17 Kat: 4
Beşiktaş/İstanbul

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, 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 muhalefetini 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 kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların 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.

i) Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531):

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

Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır. Azlığın istemiyle bir defa ertelendikten sonra finansal tabloların müzakeresinin tekrar geri bırakılmasının istenebilmesi, finansal tabloların itiraza uğrayan ve tutanağa geçmiş bulunan noktaları hakkında, ilgililer tarafından, dürüst hesap verme ölçüsü ilkeleri uyarınca cevap verilmemiş olması şarttır.

j) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439):

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

k) Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, II-25/3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

TÜRKER PROJE GİRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Acıbadem Cad. No: 50 Akasya Apt. Kat: 11
Kat: 11 Kat: 11 Blok No: 222 Akasya Apt. Kat: 11
Tic. Sic. No: 270910 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270910 / Şişli / İstanbul / Türkiye

68

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 33 Kat: 3
Tic. Sic. No: 270910 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270910 / Şişli / İstanbul / Türkiye

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, SPK'nın ilgili düzenlemelerince mümkün olması halinde paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

1) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPK'nın md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

SPK'nın II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'ne göre, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri SPK'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının SPK'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket yönetim kurulunun 16.12.2024 tarih ve 2024/13 sayılı toplantısında;

1. Şirket esas sözleşmesinin 6. maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, Şirket'in 50.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içinde 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden ve/veya borca mahsuben karşılanmak suretiyle %600 oranında, 42.724.175,16 TL tutarında artırılarak 49.844.871,02 TL'ye çıkarılmasına ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 6'ncı maddesinin dördüncü fıkrası dikkate alınarak kayıtlı sermaye tavanını bir defaya mahsus aşmak üzere yapılacak bedelli sermaye artırımını ile eşanlı olarak çıkarılmış sermayenin tamamı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle %1200 oranında 85.448.350,32 TL tutarında artırılarak 135.293.221,34 TL'ye çıkarılmasına,
2. Şirket'in ortağı Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından nakden konulduğu ve muaccel hale geldiği Güreli Yeminli Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 13.12.2024 tarih ve 1243/2155-093 sayılı raporla tespit olunan 5.000.000 TL tutarındaki fonun, ortağımız Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin işbu bedelli sermaye artırımını çerçevesinde oluşacak sermaye koyma borcuna mahsup edilmesine,
3. Artırılacak 128.172.525,48 TL tutarındaki sermayeyi temsilen beheri 1 kuruş nominal değerli 12.817.252.548 adet toplam 128.172.525,48 TL nominal değerli hamiline yazılı ve borsada işlem gören nitelikte pay ihraç edilmesine,
4. Bedelli sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanmamasına ve ihraç edilecek 1 kuruş nominal değerli 100 adet 1 lot pay için geçerli yeni pay alma hakkı kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine,
5. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile denk gelmesi halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen iş günü mesai saati bitiminde sona erdirilmesine,
6. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra satılamayan payların olması halinde, bu payların, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) işgünü süreyle 1 lot pay için belirlenen yeni pay alma hakkı kullanım fiyatı ve nominal değeri olan 1 TL'den daha düşük olmamak kaydıyla, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulmasına,

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Azade M. Çetin Sok. Akasya Arhitektür Sitesi
Kent Etiler Blok No:222 / V. Kat / Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No: 274800 / Mers: 08101010000000000000

69

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

7. Payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satılmasını takiben kalan paylar olması halinde, Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin satın alma taahhüdünün bulunduğu dikkate alınarak, söz konusu payların Türker Yatırım Holding A.Ş.'ye VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen fiyattan düşük olmamak üzere satılmasına,
8. Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri gereği sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların hak sahiplerine kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme esasları çerçevesinde kullanılmasına,
9. Payların ihracı için hazırlanacak İzahname'nin onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği ve II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği ile ilgili diğer düzenlemeler uyarınca gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanarak Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına,
10. İşbu Karar'ın gereklerinin yerine getirilmesi, ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde yürütülecek süreçlerin takip edilerek gerekli izin ve onayların alınması ve sermaye artırımının gerçekleştirilmesi için gerekli olan tüm iş ve işlemlerin usulüne uygun şekilde tamamlanması hususlarında Şirket Yönetiminin yetkili kılınmasına,
11. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakiben, Şirket Esas Sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması ve tadil tasarisına dair onayın alınmasını müteakip Şirket Esas Sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 50.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 42.724.175,16 TL'lik (%600) kısmı nakden ve 85.448.350,32 TL'lik (%1200) kısmı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 135.293.221,34 TL'ye artırılmaktadır.

Bu sermaye artışında 1 kuruş nominal değerli 100 adet 1 lot pay için 42.724.175,16 TL nominal değerli ve beheri 0,01 TL olan 4.272.417.516 adet pay halka arz edilecektir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Abıbadem Enerji Yatırım A.Ş. Akademi Sırası
Kırmızı Etiler A Blok No:212 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274625 / Mersis No: 08070002746250000000

70

İNTEKOP
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274625 / Mersis No: 08070002746250000000

Mevcut ortaklar için yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra satılamayan payların olması halinde, bu paylar Borsa Birincil Piyasa'da halka arz edilecek olup, satış süresi 2 iş günü olarak belirlenmiştir. Bu süre içerisinde satılmayan paylar, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, bedelleri tam ve nakden ve/veya alacağı mahsuben ödenerek satın alınacağına dair Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin satın alma taahhüdü vardır. Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde (www.turker-gg.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Aracı Kurum'un İnternet sitesinde (www.integralyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri yeni pay alma hakları 15 gün sürecek, 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/ 1 lot'tur. Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın 11-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasada iki iş günü süreyle nominal değer altında olmamak kaydıyla satışa sunulacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin ya da mevcut ortakların satış süresi içerisinde BİST'te işlem yapmaya yetkili kuramlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

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

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

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistem'de yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay alma haklarını, hak kullanımının yapılacağı süre (15 gün) içerisinde her biri 1 (bir) kuruş nominal değerli 100 adet pay için 1 TL olmak üzere hesaplanacak yeni pay alma tutarlarını hesaplarının bulunduğu yetkili kuruluş nezdindeki yatırım hesaplarına tam ve nakden yatıracaklardır. Haklarını kullanmak istedikleri yönünde iradelerini söz konusu yetkili kuruluşa beyan ederek hak kullanım işlemlerini gerçekleştireceklerdir. Yeni pay alma bedelleri tahsil edildikçe, Şirket'in adına ve hesabına Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O nezdinde Feneryolu İstanbul şubesinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan (IBAN: TR61 0001 5001 5800 7343 8371 25) "özel" hesaba MKK tarafından aktarılacaktır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.

Akademik Çeçen Sok. Akatlar Ambiyansı Kat: 10
Kendri Etiler Mah. No: 232 Üsküdar/İstanbul
Tic. Sic. No: 272200 / Mersis: 08070012722000000000000000

71 

Yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar ise bu haklarını yeni pay alma hakkı kupon pazarının açık olduğu süre içinde ve hesaplarının bulunduğu yetkili kuruluşlara emir vermek suretiyle Borsada satabilirler. Yeni pay alma haklarını satın almak isteyen yatırımcılar ise, aynı süre içerisinde yetkili kuruluşlarına verecekleri yeni pay alma hakkı alım emirleri ile alış işlemi gerçekleştirebilirler. Yeni pay alma (rüçhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsa tarafından ilan edilecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurallar işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar BİAŞ Birincil Piyasada iki iş günü süreyle 1 (bir) kuruş nominal değerli 100 adet pay için nominal değerinden düşük olmamak kaydıyla Borsada oluşacak fiyat üzerinden halka arz edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payları satın almak suretiyle ortak olmak isteyen mevcut ya da yeni yatırımcılar, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile duyurulacak satış tarihleri arasında Borsa Pay Piyasası'nda işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmak suretiyle pay bedellerini yetkili kuruluş nezdindeki yatırım hesaplarına yatırarak ve alım emri ileterek pay sahibi olabilirler. Halka arz edilen payların satışının 2 iş gününden önce tamamlanması halinde satış sona erdirilecektir. Bu payların takası (T+2) günde, Takasbank / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir. Halka arzda yatırılan pay bedelleri, halka arz işlemlerini yürüten Borsa Üyesi İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe Şirket'in yukarıda belirtilen "özel" hesabına yatırılacaktır. 2 iş günlük süre içerisinde satılmayan paylar, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, bedelleri tam ve nakden ve/veya alacağa mahsuben ödenerek satın alınacağına dair Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin satın alma taahhüdü vardır.

c) Başvuru yerleri:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımı ve yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payları satın almak suretiyle ortak olmak isteyen yeni ya da mevcut tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ Pay Piyasası'nda işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurması gerekmektedir. Borsada işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ Aylık Bülteninde ve İnternet Sitesinin (www.borsaistanbul.com) "Üyeler" başlıklı bölümünde, TSPB'nin İnternet Sitesinde (www.tspb.org.tr) ve SPK'nın İnternet Sitesinin (www.spk.gov.tr) "Kurumlar" başlıklı bölümünde yer almaktadır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

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

Halka arzın iptali veya ertelenmesi; yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle, Aracı Kurum ve/veya Şirket'in düzenlenen "Aracılık Sözleşmesi" kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması; Şirket, Şirket ortakları, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında, payların halka arzını etkileyecek olay, dava

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.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca hak kullanımı yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinde kayden teslim edilecektir.

24.1.9. 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.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamış olup, kalan paylar BİAŞ Birincil Piyasa'da halka arz edilecektir.

Şirket'in ana pay sahiplerinden Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından sahip oldukları paylar kapsamında rüçhan haklarının tamamının kullanılacağı konusunda taahhütname verilmiştir.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde ilan edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 0,01 TL (1 Kuruş) olup, beheri 1 Kuruş nominal değerli 100 adet paydan oluşan 1 lot pay, 1 TL'den satışa sunulacaktır.

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

Ortakların Şirket'in çıkarılmış sermayesindeki mevcut paylarının tamamı için yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O nezdinde Feneryolu İstanbul şubesinde sermaye artırımında kullanılmak üzere İhraççı adına açılan TR61 0001 5001 5800 7343 8371 25 IBAN nolu özel banka hesabına yatırılacaktır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

TÜRKER PROJE GAYRİ MENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Azıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Etiler
Kent Etabı A Blok Kat:322 Üsküdar / İZMİR (0212) 341 90 00
Tic Sicil No: 271100 / Mersis No: 08100012711000000000000000

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul
Tic Sicil No: 271100 / Mersis No: 08100012711000000000000000

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortakların, yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle rüçhan hakkı kullanım süresi içinde tamamlanacak şekilde Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul adresine müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK nezdinde hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

SPKn'nun 13'üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kuralca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlarca bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. SPKn'nun yayımı tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen paylar ile kaydileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş paylar hakkında da SPKn'nun 13'üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

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

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla,

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

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

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

b) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma haklarını kullanmak istemeyen pay sahiplerimiz bu haklarını yeni pay alma haklarının kullanım süresi içerisinde Borsa'nın ilgili pazarında (Borsa İstanbul Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı) oluşan piyasa fiyatından satabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının alım satılması için Borsa tarafından belirlenen süre içerisinde "R" özellik kodu ile yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kupon sıraları işleme açıktır. Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli kurallarla işlem görür. İşlemlerin başlangıç günü yeni pay alma hakkının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının son işlem günü ise rüçhan hakkı kullanma süresinin sonundan önceki beşinci işlem günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği"nde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar nominal değerinin altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 iş günü süreyle satışa sunulacaktır.

SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25/1-a hükmü uyarınca, nakden artıracak sermayeyi temsil eden paylardan halka arz süresinin sona ermesinden sonra satılmayan pay kalmaya durumunda, bu

payların, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, bedelleri tam ve nakden ve/veya alacağa mahsuben ödenerek satın alınacağına dair Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin satın alma taahhüdü vardır.

24.1.11. 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:

Nakden artırılabacak sermayeyi temsil eden paylardan halka arz süresinin sona ermesinden sonra satılamayan pay kalması durumunda, bu payların, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, bedelleri tam ve nakden ve/veya alacağa mahsuben ödenerek satın alınacağına dair Şirket'in ana ortağı Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin satın alma taahhüdü vardır.

Türker Yatırım Holding A.Ş. iş adresi: Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Attila Türker	Yönetim Kurulu Başkanı
Ali Nuri Türker	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Simla Bayazıt Türker	Yönetim Kurulu Üyesi
Mahmut Kerem Bilgin	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Gültekin Karaşin	Yönetim Kurulu Üyesi
Sezai Bekgöz	Yönetim Kurulu Üyesi
Afşin Aykanat	Genel Müdür
İlker Eke	Muhasebe Müdürü
Ayvaz Aydın	Personel ve İdari İşler Müdürü
Adil Şahin	Şirket Danışmanı
Metin Etkin	Bağımsız Denetçi
Şevket Karadaş	Bağımsız Denetçi
Çiğdem Karaman	Bağımsız Denetçi
Kadir Cenk Ulukartal	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kıvanç Memişoğlu	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aslı Usul Sever	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İbrahim Taşdoğan	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Osman İlker Savuran	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Dr. Bora Eralp	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Tunca	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Erdem Köşker	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Eren Ege Ayışık	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Özkan Kahraman	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ayşegül Dicle	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Seda Yalçınkaya Özer	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İsmail Tari	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı Blok D:222 Üsküdar / İstanbul (T.C. MBRU)
Üsküdar V.D. 1625 07 00000

Deniz Mustafa Gülşen	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Metin Cigerci	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Serhad Bozacı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. 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:

Şirket'in ana pay sahiplerinden Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından sahip oldukları paylar kapsamında, yapılacak sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını izahnamede belirlenen yeni pay alma fiyatından (1 kuruş nominal değerli 100 adet pay için 1 TL) kullanacağını taahhüt etmiştir.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Talepte bulunan yatırımcılar, talepte buldukları yetkili kuruluştan, alım taleplerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini ve satın aldıkları pay miktarını öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakkının kullanılmasında, beheri 1 kuruş nominal değerli 100 adet paydan oluşan 1 TL nominal değerli pay 1 TL'den; yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında ise, nominal değerinden düşük olmamak kaydıyla Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden satılacaktır.

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları yetkili kuruluşun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. 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:

Sermaye artırımı nedeniyle ihraç ve halka arz edilecek paylar yeni pay alma haklarının kullanılması aşamasında nominal değerden satışa sunulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına İzahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa Birincil Piyasada oluşacak fiyat üzerinden iki iş günü süreyle halka arz edilecektir. Halka arz tarihleri Şirket tarafından KAP'ta yayımlanacak Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusunda belirtilen tarihlerde, SPK'nın 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği"nde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılarak gerçekleştirilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yoktur.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aşağıda iletişim bilgileri verilen İntegral Yatırım Menkul Değerler A.ř. aracılık edecektir.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	: İntegral Yatırım Menkul Değerler A.ř.
Adresi	: Maslak Mah. Saat Sok. No: 5 Spine Tower Kat: 2 34398 Maslak/Sarıyer/İstanbul
Telefon	: 444 1 858
İnternet Adresi	: www.integralyatirim.com.tr

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Payların ihraç ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekteştirilecektir. Payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekteştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.ř., sermaye artırımına aracılık işlemlerini "En İyi Gayret" aracılığı ile gerçekteştirecek olup, herhangi bir yüklenimde bulunmamaktadır.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

şirket ile İntegral Yatırım Menkul Değerler A.ř. arasında 26.11.2024 tarihli "Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. İşbu Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki şirket'in 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayesinin iç kaynaklardan ve nakden karşılanmak suretiyle artırılmasında, artırılan sermayeyi temsil eden paylara ilişkin olarak mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının kullanılmasında ve yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların BİAş Birincil Piyasa'da halka arzına aracılık edilmesidir. Aracılık Sözleşmesi'nde "En İyi Gayret Aracılığına ilişkin standart düzenlemelere yer verilmekte olup, halka arz aşamasında satılamayan paylara ilişkin olarak Aracı Kurum'un herhangi bir taahhüdü bulunmamaktadır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi bulunmamaktadır. Halka arza aracılık eden aracı kuruluşun halka arza aracılık komisyonu elde etmesi söz konusu olacaktır.

şirket ile Aracı Kurum arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Aracı Kurum ve şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Aracı Kurum halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarisına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. şirket'in sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle Aracı Kurum arasında herhangi bir anlaşma yoktur.

Aracı Kurum ile şirket arasında Aracılık Sözleşmesi dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

TÜRKER PROJE GAYR MENKUL VE
YATIRIM GELİşTİRME A.ř.
Acibadem Çarşı, Akarya Anbaidem Sbll
Kerem Ktbl, Kat: 4 No:222 Uskdr / İSTANBUL
Ulkudaer V.D:625/138/2019

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket'in payları BİAŞ Ana Pazar'da "TURGG" koduyla işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar da yeni pay alma hakkı kullanımının birinci günü gerekli MKK işlemlerini müteakip BİAŞ Ana Pazar'da işlem görmeye başlayacaktır.

Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma bedellerinin yatırımcılar tarafından ödenmesini müteakip yatırımcı hesaplarına kayden aktarılır ve BİAŞ Pay Piyasası'nda işleme konuya başlar.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak ve beheri 1 kuruş nominal değerli 100 adet paydan oluşan 1 TL nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden satışa sunulacak olup, BİAŞ düzenlemeleri çerçevesinde işlem görecektir. Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri payların kota alınmasına ilişkin esaslar BİAŞ Kotasyon Yönergesi'nin 41'inci maddesinde açıklanmaktadır.

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

Şirket'in mevcut payları "TURGG" kodu ile BİAŞ Ana Pazar'da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylar da "TURGG" kodu ile BİAŞ Ana Pazar'da işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Açıkhisar Çeşmesi, Kızılay Anıtsal Binası,
Etiler Blok, Kat: No: 112 Çakırlı, Beşiktaş,
İstanbul, T.C. 34398

[Handwritten signature]
Mühür: YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanılacağı varsayımı altında, söz konusu bedelli sermaye artırımından 42.724.175,16 TL tutarında brüt gelir elde edilmesi öngörülmekle birlikte, işbu bedelli sermaye artırımı çerçevesinde ortaya çıkacak sermaye koyma borcunun 5.000.000 TL'si Şirket'in ortaklarından Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin Şirket'e nakden koyduğu ve muaccel hale gelen borca mahsuben karşılanmış ve anılan fon işletme sermayesi için kullanılmaktadır. Bu itibarla, Şirket'in fiilen sermaye artırımından brüt 37.724.175,16 TL tutarında fon elde edecektir. Sermaye artırımına ilişkin tahmini 1.072.217 TL tutarındaki ihraç maliyetinin mahsubu sonucu bedelli sermaye artırımından 36.651.958,16 TL tutarında net ihraç geliri elde edileceği tahmin edilmektedir. Halka arzın sermaye artırımı suretiyle yapılması nedeniyle maliyetlerin tümüne Şirket katlanmaktadır.

Halka Arz Maliyetleri Tahmini	TL
Sermaye Artırım Miktarı	128.172.525,48
- Nakit Sermaye Artırım Bedeli	42.724.175,16
- Bedelsiz Sermaye Artırım Bedeli	85.448.350,32
SPK Kurul Ücreti (%0,2)	256.345,05
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	40.374,35
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	6.729,06
Aracılık Komisyonu	630.000,00
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	51.269,01
Diğer Masraflar	87.500,00
Toplam Maliyet	1.072.217
Mahsup Edilecek Muaccel Borç	5.000.000
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	36.651.958,16
Satışa Sunulan Pay Adedi	12.817.252,548

Sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan pay bulunması halinde, bu paylar nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa Birincil Piyasa'da satışa sunulacağından Birincil Piyasa'da gerçekleştirilecek satış fiyatları ile asgari satış değeri arasında oluşabilecek olumlu fark kadar ayrıca gelir elde edilmesi mümkündür. Dolayısıyla, mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaması durumunda, elde edilecek net gelir artabileceğinden pay başına maliyetin düşmesi beklenecektir.

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 42.724.175,16 TL'lik kısmı nakden ve 85.448.350,32 TL'lik kısmı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 135.293.221,34 TL'ye artırılmaktadır. Nakden artırılan 42.724.175,16 TL nominal değerli paylar için mevcut ortakların yeni pay alma hakkının kullanılmasında beheri 1 kuruş nominal değerli 100 adet paydan oluşan 1 TL nominal değerli bir payın fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir. Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar ise nominal değerinin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. Bu itibarla, nakden artırılan 42.724.175,16 TL nominal değerli payların tümünün yeni pay alma süresi içerisinde satılması halinde, sermaye artırımını yoluyla sağlanacak fonun toplam tutarının, Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından Şirket'e nakden koyulan ve muaccel hale gelen 5.000.000 TL borcun mahsup edilmesi ve sermaye artırımına ilişkin tahmini 1.072.217 TL tutarındaki ihraç maliyetinin mahsubu sonucu, 36.651.958,16 TL olması beklenmektedir.

Yapılacak sermaye artırımını ile işletme sermayesinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini ihtiyaç duyduğu işletme sermayesi olarak kullanacaktır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16.12.2024 tarih ve 2024/14 sayılı toplantısında kabul edilen "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Rapor"un ilgili kısımları aşağıda verilmektedir.

"Şirketimiz bedelli sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylardan elde etmeyi planladığı fiili net gelirin tamamını Şirket'in ihtiyaç duyduğu işletme sermayesi olarak kullanacaktır.

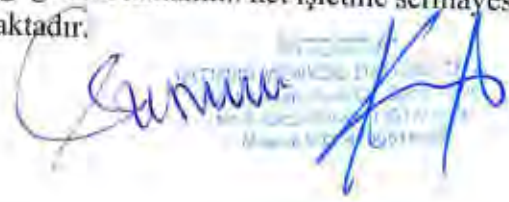
Şirket'in işletme sermayesi: Halka arzdan elde edilecek fonun tamamı, Şirket'in yürütmekte olduğu ve Şirket paylarının ilk halka arzını takiben de yürütebileceği çeşitli faaliyetlerine ilişkin işletme sermayesinin güçlendirilmesi amacıyla kullanılacaktır. Şirket'in aktifinde yer alan arsası ile ilgili iş planları ve hedefleri dikkate alınarak, arazilerin değerlendirilmesi, mevcut projelerin geliştirilmesi faaliyetlerini sürdürmektir. Ayrıca gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alışveriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü iş birliği sözleşmeleri yapmaktır. Bu amaçla Şirket'in mevcut arsasına ait masraflarının karşılanması üzere Şirket'in ihtiyaç duyduğu diğer giderlere ait işletme sermayesinin karşılanması amacıyla halka arz gelirlerinin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır."

İfadesine yer verilmiştir.

Bu çerçevede Şirket sermaye artırımından elde edeceği gelirin tamamını net işletme sermayesi olarak giderlerini karşılamak amacıyla kullanmayı planlamaktadır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Acıbadem Çerçeve Sokak Akasya İşletme Merkezi
Kent Plaza Kat: No:22/2 Kat: Kat: Kat: Kat: Kat:
Etiler Kat: Kat: Kat: Kat: Kat: Kat: Kat: Kat: Kat: Kat:
Etiler Kat: Kat: Kat: Kat: Kat: Kat: Kat: Kat: Kat: Kat:



28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Bu bölümde yapılan hesaplamalar bedelli sermaye artırımına tüm yatırımcıların yeni pay alma haklarını kullanacağı varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir.

TL	30.06.2024	Sermaye Artırım Sonrası
Ödenmiş Sermaye	7.120.695,86	135.293.221,34
- Nakit Sermaye Artırım Bedeli		42.724.175,16
- Bedelsiz Sermaye Artırım Bedeli		85.448.350,32
Yeni Pay Alma Hakkı Kullanım Fiyatı		1,00
Emisyon Primi	-	-
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.072.217,46
Defter Değeri	1.318.030.933,00	1.359.682.890,70
Pay Başına Defter Değeri	185,0986	10,0499
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-175,0487
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	7.120.695,86	135.293.221,34

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisinin tutarı -175,0482 TL ve yüzdesi ise %-94,57 olacaktır.

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

Şirket'in ana pay sahiplerinden Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından sahip oldukları paylar kapsamında rüçhan haklarının tamamının kullanılacağı konusunda taahhütname verilmiştir. Diğer ortakların yeni pay alma haklarını kullanmayacağı varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir.

TL	30.06.2024	Sermaye Artırım Sonrası
Ödenmiş Sermaye	-	-
Nakit Sermaye Artışı	-	-
Sermaye Artırım Öncesi Pay Baş Fiyat, 15.11.2024	-	-
Düzeltilmiş Fiyat	-	-
Emisyon Primi	-	-
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet	-	-
Defter Değeri	-	-
Pay Başına Defter Değeri	-	-
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	-	-
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-	-
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	-	-
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-	-

TÜRKER PROJE SAYIMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Çarşı Blok, Akasya Acıbağcı Caddesi
Kent Etabi Kat: 2 No:222 (Sakarya) Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270707/Şirket Sic. No: 270707/Şirket Sic. No: 270707/Şirket Sic. No: 270707

...../...../2024 Borsa kapanış fiyatı TL olarak alınmıştır. Düzeltilmiş fiyat TL olarak hesaplanmıştır. ((..... TL+1*%.....)/(1+%.....)). adet payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan TL'den satıldığı varsayılmıştır.

Bu durumda mevcut ortaklar için sulanma etkisinin tutarı TL ve yüzdesi ise %..... olacaktır. Yeni ortaklar için sulanma etkisinin tutarı TL ve yüzdesi ise %-..... olacaktır.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Sermaye artırımında ihraç ve halka arz edilecek payların satışına aracılık edecek olan İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş., imzalanan Aracılık Sözleşmesi kapsamında sermaye artırımı sürecinde danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

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

30.06.2024 tarihli ara dönem ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 hesap dönemleri için Bağımsız Denetim Kuruluşu:

Bağımsız Denetim Kuruluşu Ünvanı	Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Metin Etkin
Adresi	Spine Tower Maslak Mah. Saat Sok. No: 5 Kat: 25-26-28, 34485 Sarıyer/İstanbul
Telefon	(0212) 285 01 50
Faks	(0212) 285 03 40-43
İnternet Adresi	http://www.gureli.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

Yukarıda belirtilen bağımsız denetim raporlarını hazırlayan kişi/kurumlardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla İzahname'de verilmekte olup, açıklanan bilgilerde yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde herhangi bir eksiklik bulunmamaktadır.

İşbu İzahname'de yer verilen finansal tabloların bağımsız denetimini gerçekleştiren bağımsız denetim kuruluşları ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan denetçileri Şirket tarafından ihraç edilen ya da ilişkili şirketlerine ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Söz konusu bağımsız denetim firmalarına verdiği denetim hizmeti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde belirlenen konularla sınırlı olmak üzere verdiği danışmanlık hizmeti dışında herhangi bir ücret ödenmemiştir. Ayrıca, yukarıda bilgilerine yer verilen bağımsız denetim firmaları Şirket'in yönetim ve denetim organlarının herhangi birine üye olmayıp, Şirket'in menkul kıymetlerinin halka arzında görev alan yetkili kuruluşlar ile bağlantısı bulunmamaktadır. Dolayısıyla, adı geçen firmaların denetim ve danışmanlık ücretleri dışında Şirketten herhangi bir menfaati bulunmamaktadır.

Şirket üçüncü kişilerden elde ettiği bu bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

TÜRKER PROJELER YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL HİZMETLERİ A.Ş.
Anadoluyer Çarşamba Katı Akatlar Anıtkabul Bulvarı
Kont. Etabı No: 232 (İskitler) Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271012/01000001526 (27.10.2007)

İNTEGRA
YATIRIM MENKUL HİZMETLERİ A.Ş.
Tic. Sic. No: 271012/01000001526 (27.10.2007)

Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmesi mümkün olamamıştır.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kar paylarının ve kar payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki 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, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak alı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat amacıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr 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
0-158.000 TL'ye kadar	15%
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası	20%
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL), fazlası	27%
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'nin 1.200.000 TL'si için 293.000 TL), fazlası	35%

TÜRKER PROJE DANIŞMANLIK VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Çeşmesi Akasya Ağıllı Sokak
Kend Etabı A Blok No:23/115
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Çeşmesi Akasya Ağıllı Sokak
Kend Etabı A Blok No:23/115
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.000 TL), fazlası

40%

Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, İktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait İktisadi işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da 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 iki 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 kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genci Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akarya Acıbadem Ofis Binası
Kent Plaza A Blok No:222 Üsküdar / İstanbul
Tic. Sic. No: 272738/00001

gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların 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 tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK 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 payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") 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 yatırımı ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer

TÜRKER PROJE GİRİŞ MENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.

Azınlık Çerçevesinde Akisya Acıbadem Site
Kent Etabı A Blok Kat:222 Üsküdar, İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274170/00000000000000000000

İNTEGRAL
KURUM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saklayıcı Kuruluşu

nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini 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 çıkarılması durumunda, elden çıkarılma 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 uygulanabilecektir. 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 Tebliği 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'le 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 aşmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

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.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansman ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a 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'nın 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 ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'na %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın 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'nın 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. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti 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.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayna kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.

Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem İş Merkezi
Kısmi Etiler Blok No:222 Uskudar - İSTANBUL
Etiler V.D. Etiler Çarşısı

etikleri 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 ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

Genel olarak pay alımı satımı kazançlarının vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

Gerçek Kişiler

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'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

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 beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Kurumlar

Kurumlar vergisi mükelleflerinin altifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

ÖRNER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Ankara Çarşamba Çarşamba Akasya Akasya Site
Kendi Etabı A.Ş. Nispetiye Nispetiye ANKARA
Tic. Sic. No: 271114 / Mersis No: 08110012711140000000

Ticari faaliyete bağılı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının 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 ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağılı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağılı değerlerin başka bir bağılı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir. Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi 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.

Yabancı fon kazançlarının ve bu fonların portföy yöneticiliğini yapan şirketlerin vergisel durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 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, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) 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'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi

TÜRKER PROJE MENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.

Azizköy Çarşı Sokak Akademi Kat: 10 Kat: 10
Kent Etabanı Blok No:23 Kat: 10 Kat: 10 KATAMBUL
Tic. Sic. No: 270900 / Şişli / İstanbul

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 hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avantajlarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişikliklerle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri 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 (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2021 tarih ve 4936 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 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 daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

Gerçek Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurululardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. 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 gayrisafî tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 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.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL VE
Ankara'da bulunan ve aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) 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 dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayna 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 no'lu 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.

Kurumlar

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. madde 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. Ancak, %20 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Halikında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları 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) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır. Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%10) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden

TÜRKER PROJE GÖRÜM ENKUL VE
YATIRIM GELİSTİRME A.Ş.

Açıközellim Çeçenler Akademi Anadolululu
Kent Etapı A Blok No:332 Uskudar / İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / M. D. No: 26250 / 02.08.2018

yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayma kadar geçerli olup dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsileci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. 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.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilmesi için ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. 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.

31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılacağı hakkında açıklama:

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Apartmanı 50/1
Kent Etiler Blok No:222 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271100 / Mers: 081000127110000000000
Etiler / Beşiktaş / İstanbul

93

İNTEFOR
TİCARET MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271100 / Mers: 081000127110000000000
Etiler / Beşiktaş / İstanbul

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN 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.

32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.turker-gg.com ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

33. EKLER

EK 1: Bağımsız Denetim Kuruluşlarından Alınan Sorumluluk Beyanları

EK 2: Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Beyanları

EK 3: Fon Kullanım Raporu

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ő.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok D:222 Üsküdar / İSTANBUL
Üsküdar / V.D. 626 038 0122

İNTEGRA
GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.
Mecidiyeky / Katilim Sok. No: 10
Beşikt / İstanbul / T.C.