

**TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME
ANONİM ŞİRKETİ****İzahname**

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce **21.08.2025** tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 78.327.654,46 TL iç kaynaklardan (sermaye olumlu farkları hesabından) ve 42.724.175,16 TL nakit karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 128.172.525,48 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 121.051.829,62 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 Integral 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)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukukî 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.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Nispetiye Çarşı Sok. Halka Arz Sitesi
Kırtı Etabı Blok No: 124 Kat: 10 ANKARA
Tic. Sic. No: 274100 / Şişli / Beşiktaş / İstanbul

1



GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Arslanbey Çarşı Sokak No: 22 Kat: 2. Kat
Kartal/İstanbul
Uskudar V.D. Çarşı Sokak

2



İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ:	6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER	7
2. ÖZET	9
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	23
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	24
5. RİSK FAKTÖRLERİ	25
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	32
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	33
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	41
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	42
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	43
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	48
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	51
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	51
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	51
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	59
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	60
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	68
18. ANA PAY SAHİPLERİ	68
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	70
20. DİĞER BİLGİLER	70
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	74
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	74

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Acıbadem Çarşı Sok. No: 223 Üsküdar/İSTANBUL

Doküman Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İNTEGRİTE VE ŞEFFAFLIK



23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	76
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	85
25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	93
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	94
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	95
28. SULANMA ETKİSİ	96
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	98
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	99
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	109
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	110
33. EKLER.....	111

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM İLİSTİRMENİ A.Ş.
Acıbadem Çayır Sokak Kat: 10 Kat: 10
Tarih: 14.08.2025 / 2025 / 14.08.2025
Usulüne Uygun Belge

4

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
A.Ş.	Anonim Şirket
AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
Ana Hissedar	Türker Yatırım Holding A.Ş.
Aracı Kurum/Integral	Integral 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.
Acıbadem Çarşı No: 10 Kat: 10 Acıbadem Sırası
Kent: - Di A K U N S - 22 Uşaklar
Uluada - 34090 Üsküdar - İstanbul

5



Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

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 GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ahişade, 6222 6222 6222 6222 6222 6222 6222 6222 6222 6222
Kısmi Elan No: 222 6222 6222 6222 6222 6222 6222 6222 6222 6222
1. kısımda V.D. 6222 6222 6222 6222 6222 6222 6222 6222 6222 6222

6



Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş. Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı 4 Blok No: 222 Üsküdar / İSTANBUL Üsküdar V.D. 026 030 0000 Attila Türker Yönetim Kurulu Başkanı Mahmut Kerem Bilgin Yönetim Kurulu Üyesi 05/08/2025	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Nispetiye Sk. Akasya Kat: 10 5. Kat Kat: 10 Kat: 10 5. Kat Kat: 10 Kat: 10 Osman İlker Savuran Kıvanç Memişoğlu Genel Müdür Yardımcısı Genel Müdür 05/08/2025	Sorumlu Olduğu Kısım: 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:
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Erhan Saraç, Sorumlu Değerleme Uzmanı	31.12.2024 DÖNEMİNE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
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

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı 4 Blok No: 222 Üsküdar / İSTANBUL
Üsküdar V.D. 026 030 0000

Dogrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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	31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 DÖNEMLERİNE AIT FİNANSAL TABLOLARINA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Ankara Ticaret Sicil No: 222500
Ticaret Sicil No: 222500
Ticaret Sicil No: 222500



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yamıltıcı, 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 "Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş." olup, Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke 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 gayrimenkulların 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 Kurulunun 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.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Kent Etabı Akasya
No: 222 Üsküdar-İstanbul

9

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

İNTEGRİTE



		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 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 çalışmalarını sürdürdüğünden, Şirket geliştirme faaliyetine geçmemiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 5'tir. Güncel durum itibarıyla Şirket'in faaliyetlerine etki eden önemli faktör; aktifimize kayıtlı İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu 69 671,12 m² yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmaktadır. Bu mal varlığı dışında şirketin önemli başkaca yatırımı ve gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Söz konusu arsanın imar çalışmaları halen devam etmekte olup, imar sonrasında söz konusu gayrimenkule ilişkin tasarrufla bulunulması planlanmaktadır. Dolayısıyla imar süreci sahip olduğumuz gayrimenkulün değerlendirilmesine ve faaliyetlerimizin gelir getirecek duruma gelmesinde ana faktör olmaktadır.
B 4	İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Dünya ekonomisinde görece zayıf bir büyüme performansının izlendiği 2024 yılında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerinin odak noktaları, enflasyonla mücadelenin başarıya ulaştırılması, küresel ekonominin direncinin korunması ile yumuşak inişin sağlanarak tarihsel ortalamalara yakınsayan bir büyüme oranına ulaşılması olmuştur. 2025 yılı Ocak ayında IMF tarafından açıklanan öncü göstergeler, bu hedeflere önemli oranda yaklaşıldığını işaret etse de jeopolitik konular ve artma eğilimindeki korumacı politikalar, önümüzdeki dönem iş stratejileri ve kararları yapılandırılırken yakından izlenmesi gereken gündem maddeleri olarak ön plana çıkmaktadır. 2024 yılında Ülkemiz ekonomi yönetiminin önceliği enflasyonla mücadele ve finansal istikrarın pekiştirilmesi olmuştur. İzlenen sıkı para politikası başarıya ulaşırken, yılın ikinci yarısından itibaren enflasyon görünümünde olumlu kazanımlar elde edilmeye başlanmıştır TÜİK tarafından açıklanan güncel verilere göre Türkiye ekonomisi 2024 yılında %3,2'lik GSMH büyümesi kaydetmiştir. Makroekonomik gelişmelerden en hızlı etkiyen kolları arasında yer alan gayrimenkul sektörü 2024 yılı durgun bir görünüm sergileyerek tamamlanmıştır. Enflasyon ve yüksek faiz oranları orta ve uzun vadeli grupların konuta erişimini zorlaştırmış, konut



		östenmiştir. İpotekli konut satışlarında da gerileme izlenmiştir. Arz cephesinde de benzer bir gelişme yaşanırken, inşaat malzemesi ve finansman maliyetlerindeki artış yeni projelerin hayata geçmesini zorlaştırmıştır. Yılın son çeyreğinde enflasyon görünümündeki iyileşme, faiz oranlarının düşeceğine dair beklentiyi güçlendirmiştir. Bu durum sektörümüzdeki beklentileri olumlu etkilemiş ve hareketlenme izlenmiştir. Aralık ayında yılın en yüksek konut satış adedi kaydedilirken, yıl genelinde konut satışı %20'nin üzerinde artmıştır. 2025 yılında dezenflasyon sürecinin kazanımlarının kalıcı hale geleceği ve ekonomik istikrarın pekişeceği öngörülmektedir. Bu durum, sektörümüzün yeni bir büyüme ivmesi yakalayabilmesini ve paylaşılabılır değer üretmesini destekleyecektir. (Kaynak: Ziraat GYO 2024 Yılı Faaliyet Raporu)																				
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve 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 Yatırım Holding A.Ş. 2013 yılında Mutlu Türker Holding A.Ş. unvanıyla 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 bulunmaktır																				
B.6	Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/ unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/	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. <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı</th><th colspan="2">Sermayede ki Payı</th></tr> <tr> <th>Tutarı (TL)</th><th>Oranı (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ahla Türker</td><td>2.353.479,78</td><td>33,05</td></tr> <tr> <td>Ah 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> Şirket sermayesini temsil eden paylar arasında herhangi bir grup birimi ve imtiyaz bulunmamakta olup, her his ortağına 100,01 TL (1 Kuruş) nominal değerli 1 adet hisse verilmektedir.	Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayede ki Payı		Tutarı (TL)	Oranı (%)	Ahla Türker	2.353.479,78	33,05	Ah 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	Sermayede ki Payı																					
	Tutarı (TL)	Oranı (%)																				
Ahla Türker	2.353.479,78	33,05																				
Ah 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																				



	unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	1 oy hakkı bulunmaktadır. Tek başına gerçek ve tüzel kişi Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin yönetim kontrolüne sahip olmayıp, şirketin yönetimi Türker Ailesi kontrolündedir. Doğrudan olarak Şirket'in yönetim kontrolüne Türker Yatırım Holding A.Ş. sahiptir.
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihracının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Finansal tablo açıklamaları; 31.12.2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar için 31.12.2023 tarihli satın alma gücü, 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal tablolar için 31.12.2024 tarihli satın alma gücü dikkate alınarak sunulmuştur. Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihli finansal durum tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmiştir.

Finansal Durum Tablosu (TL)			
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	3.890.267	14.800.888	24.270.127
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.654.473	13.614.543	23.391.393
Ticari Alacaklar	-	-	-
Diğer Alacaklar	52.919	283.110	283.594
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	52.919	283.110	283.594
Peşin Ödenmiş Gülerler	33.564	39.823	24.924
Can Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	-	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	1.149.309	863.412	570.216
Duran Varlıklar	2.092.896.737	1.990.268.096	1.087.913.572
Diğer Alacaklar	88.300	106.605	77.413
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	88.300	106.605	77.413
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.092.750.000	1.989.701.174	1.087.501.263
Maddi Duran Varlıklar	17.573	25.552	23.880
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	429.490	303.730
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	40.864	3.680	5.099
Peşin Ödenmiş Gülerler	-	1.597	2.185
TOPLAM VARLIKLAR	2.096.787.004	2.005.068.986	1.112.183.699
Kısa Vadeli Yükümlülükler	308.537	606.897	295.162
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	277.688	100.541
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	-	277.688	100.541
<i>Kiralamaya İlişkin İşlemlerden Borçlar</i>	-	277.688	100.541
Ticari Borçlar	44.077	83.979	62.966
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Borçlar</i>	44.077	83.979	62.966
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	187.245	205.630	105.494
Diğer Borçlar	77.215	39.600	26.161
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar</i>	77.215	39.600	26.161
Uzun Vadeli Yükümlülükler	496.265.094	471.870.418	201.907.775
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	135.216
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	-	-	135.216
<i>Kiralamaya İlişkin İşlemlerden Borçlar</i>	-	-	135.216
Çalışanlara Sağlanan Faydalar İlişkili Uzun Vadeli Karşılıklar	580.156	504.070	642.000
Emeklilik V. Y. Y. Yükümlülükleri	495.485.938	470.566.348	265.691.559
ÖZKAYNAKLAR	1.600.212.373	1.533.391.671	615.118.262
Özellik Sahiplerine	7.120.696	7.120.696	1.028.959
Sermaye Düzeltme Farkları	78.816.473	78.816.473	52.401.550



Sermaye Avansı	5.000.000		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kupsuz Gelirler veya (Giderler)	(508.353)	(484.196)	(228.622)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(508.353)	(484.196)	(228.622)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Fonu	-	-	-
Yatırımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(508.353)	(484.196)	(228.622)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.800.911	5.800.911	4.017.842
Yasad Yedekler	5.800.911	5.800.911	4.017.842
Geçmiş Yıl Kuruları (Zararları)	1.442.137.787	1.232.411.045	430.584.968
Net Dönem Karı / (Zararı)	61.844.859	219.726.742	416.084.548
TOPLAM KAYNAKLAR	2.096.787.004	2.005.068.996	1.112.183.699

Şirket'in dönen varlıklar toplamı 31.12.2024 tarihinde 3.890.267 TL, 31.12.2023 tarihinde 14.800.888 TL ve 31.12.2022 tarihinde ise 24.270.127 TL'dir 31.12.2024 tarihi itibarıyla 2023 yılı sonuna göre %77 azalışla 3.890.267 TL'ye düşmüştür. Dönen varlıklardaki azalışın en önemli nedeni nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen %81 oranındaki azalmadır. Nakit ve nakit benzerlerindeki azalışın 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.

Şirket'in dönen varlıkları, toplam varlıklarının 31.12.2024 tarihinde %0,19'unu, 31.12.2023 tarihinde %0,74'ünü ve 31.12.2022 tarihinde %2,18'ini oluşturmaktadır.

Şirket'in duran varlıkları, 31.12.2024 tarihinde toplam varlıklarının %99,81'ini, 31.12.2023 tarihinde %99,26'sını ve 31.12.2022 tarihinde %97,82'sini oluşturmaktadır. Şirket'in duran varlıkları içindeki en büyük hesap kalemi yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla aktifin %99,81, 31.12.2023 tarihi itibarıyla %99,23 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla %97,78'i yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin tutarları yıl sonunda değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporları sonucuna göre muhasebeleştirilmektedir.

Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplam kaynaklara oranı 31.12.2024 tarihi itibarıyla %0,01, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla %0,03; uzun vadeli yükümlülükleri, 31.12.2024 tarihinde toplam kaynaklarının %23,67'sini, 31.12.2023 tarihinde %23,49'unu ve 31.12.2022 tarihinde %18,15'ini oluşturmaktadır. İlgili dönemler itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerin %99,50'len faizler ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır.

Şirket'in kısa ve uzun vadeli borçlanmalarında banka kredileri bulunmamaktadır. 31.12.2022 ve 31.12.2023



dönemlerine ait kısa vadeli borçlanmalar kaleminin bakiyesini oluşturan tutarlar ofis kirasından kaynaklanan kira lama işlemlerinden borçlar hesabından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in özkaynakları 31.12.2024 tarihi itibarıyla 1.600.212.373 TL, 31.12.2023 tarihi itibarıyla 1.533.391.671 TL ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla 909.980.762 TL'dir.

31.12.2024 tarihli satın alma gücü endeksine göre raporlanan 31.12.2024, 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)			
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat			
Satışlar			
BRÜT KAR / (ZARAR)	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(15.177.028)	(15.916.047)	(8.691.078)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	103.326.886	420.085.206	526.794.038
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	88.149.858	404.169.159	518.102.960
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / (Giderler)			
FINANSMAN GELİRLERİ (GİDERLERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	88.149.858	404.169.159	518.102.960
Finansman Gelirleri	1.512.370	7.316.908	6.135.265
Finansman Giderleri (-)	(100.747)	(135.348)	(85.044)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	142.052.482	102.757.700	26.581.844
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	231.613.963	514.106.079	559.735.025
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(169.769.184)	(294.381.337)	(134.650.477)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri			
- Erteleme Vergi (Gideri) / Geliri	(169.769.184)	(294.381.337)	(134.650.477)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	61.844.859	219.724.742	416.084.548
DÖNEM KARI (ZARARI)	61.844.859	219.724.742	416.084.548

Şirket'in 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 yıllık hesap dönemlerine ilişkin hasılatı bulunmamaktadır. Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarıyla genel yönetim giderleri 15.177.028 TL olup, %4,64 oranında azalmıştır; azalmanın temel sebebi 2023 yılında 553.801 TL tutarında tekrarlanmayan gider olarak lojman yalın gideri oluşmuştur. 31.12.2023 tarihi itibarıyla 15.916.047 TL, 31.12.2022 tarihi itibarıyla 8.691.078 TL olarak gerçekleşen genel yönetim giderlerindeki artış oranı 31.12.2023 tarihi itibarıyla %83,23 olarak gerçekleşmiştir.



		Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabının 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle yüksek tutar olmasının temel sebebi dönem sonlarında yapılan yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemeleridir. Şirket'in finansman gelirleri 31.12.2024 tarihi itibariyle 1.512.370 TL, 31.12.2023 tarihi itibariyle 7.316.508 TL ve 31.12.2022 tarihi itibariyle 6.135.265 TL olarak gerçekleşmiş olup, 2024 yılında azalış %79,33, 2023 yılında ise azalış %19,25 oranındadır. Azalışın sebebi nakit ve nakit benzerlerindeki azalıştan kaynaklanmakta olup vadeli mevduat tutarı azalmıştır. Şirket'in finansman giderleri 31.12.2024 tarihi itibariyle 100.747 TL, 31.12.2023 tarihi itibariyle 135.368 TL ve 31.12.2022 tarihi itibariyle 85.044 TL olarak gerçekleşmiş olup, 2024 yılında %25,58 oranında azalışın sebebi operasyonel kiralamalardan kaynaklanan faiz giderlerinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri hesabı esas faaliyetlerden diğer gelir hesabı ile doğru orantılı olup yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme farkı tutarındaki değişimlere bağlıdır. Yıl sonları itibariyle oluşan dönem karlarının sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme gelirlerinden ve net finansman gelirlerinden oluşmaktadır.																
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	İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle Şirket'in işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterli olup, İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle Şirket'in net işletme sermayesi aşağıda yer almaktadır. <table><tr><td>Net İşletme Sermayesi (TL)</td><td>31.12.2024</td><td>31.12.2023</td><td>31.12.2022</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar (A)</td><td>3.890.267</td><td>14.800.888</td><td>24.270.427</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler (B)</td><td>308.537</td><td>606.897</td><td>295.162</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi (A-B)</td><td>3.581.730</td><td>14.193.991</td><td>23.975.265</td></tr></table> Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibariyle net işletme sermayesi toplam dönen varlıklardan kısa vadeli yükümlülüklerin çıkartılmasıyla 3.581.730 TL olarak hesaplanmış olup, Şirket'in nakdi sermaye artırımları ile birlikte önümüzdeki 12 aylık dönem boyunca vadesi gelen yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.	Net İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	Dönen Varlıklar (A)	3.890.267	14.800.888	24.270.427	Kısa Vadeli Yükümlülükler (B)	308.537	606.897	295.162	Net İşletme Sermayesi (A-B)	3.581.730	14.193.991	23.975.265
Net İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022															
Dönen Varlıklar (A)	3.890.267	14.800.888	24.270.427															
Kısa Vadeli Yükümlülükler (B)	308.537	606.897	295.162															
Net İşletme Sermayesi (A-B)	3.581.730	14.193.991	23.975.265															

C--SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir	Şirket'in 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayesinin 42.724.175,16 TL'lik kısmı nakden (bedelli) ve
-----	---	---



	sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	78.327.654,46 TL'lik kısmı iç kaynaklardan (sermaye olumlu farkları hesabından) karşılanmak suretiyle toplam 121.051.829,62 TL artırılarak 128.172.525,48 TL'ye çıkarılacaktır. Yapılacak bu sermaye artırımını nedeniyle artırılacak 1 kuruş nominal değerli 100 adet pay (1 lot) için nominal değerli 12.105.182.962 adet paylar arasında pay grubu ayrımı ve imtiyaz bulunmamaktadır. Şirket sermayesini temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenmekte olup, BİAŞ Ana Pazar'da işlem görmektedir. İşbu sermaye artırımında ihraç ve halka arz edilecek paylar Borsa'da TREMYPG00017 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: • 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 559) • 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 Sözleşmesinin 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 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 dâvesi 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 kararlaştırılmı olan kısımdan, %5'i 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 bilanço dışı dağıtılmamış karların sermaye artırımına 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.
--	---

D—RİSKLER

D.1 **İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**

Sermaye artırım nedeniyle Halka Arz Edilecek Paylara yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda açıklanan risk faktörlerinin işbu ızahnamenin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Şirket'e, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli riskler aşağıdaki gibidir.

Bu riskler önemlilik sırasına göre belirtilmemiştir.

- Aktifimizde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak yer alan İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu 69.671,12 m2 boş arsanızın proje olarak değerlendirilebilmesi için Kartal Belediyesinden alınacak imar izninin tamamlanma süresiyle ilgili belirsizliğin devam etmesi, planlanan proje geliştirme faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

-Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek durgunluk ya da mali politikalarda sıkılaştırmanın 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 faaliyetlerine 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 yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir. -Yüksek enflasyon oranları maliyetleri artırabilir, 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. 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.	D.2 Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	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. 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, finansle edilmesi gereken yapılmakta olan yatırımların vadeli veya genel kurulun karın dağıtılmayarak bütçe
--	--	--	---	---



		farkları hesabından) ve 42.724.175,16 TL nakit karşılacak suretiyle 121.051.829,62 TL arttırılarak 128.172.525,48 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 Satış 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-gg.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Integral Yatırım'ın (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. İhraççının ortağı Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından, kendi payına düşen yeni pay alma haklarının tamamının kullanılacağına dair taahhüt verilmiştir. İhraç edilecek paylar kayıtleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	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. Halka arzın tarafları arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması, herhangi bir sermaye ilişkisi, elde edecekleri ücret haricinde doğrudan veya

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Çekek Sok. No: 222 Üsküdar
Kadıköy / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 276600 / Mers. No: 08100012766000000000000000

22

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



		dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkar bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'nin bedelli sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek payları halka arz edilecektir. Şirket'in söz konusu sermaye artırımında nakden artırılabilecek 42.724.175,16 TL nominal değerli paylar için mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kullanılması ve kalan payların halka arz edilmesi sonrasında satılamayan paylar Ana Hissedar Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından satın alınacağına dair taahhüt verilmiştir.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Bedelli sermaye artırımında mevcut ortaklarımızın yeni pay alma haklarının tamamını (%100) kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 (bir) TL nominal değerli bir lot pay için sulanma etkisinin tutarı negatif 5,92 TL ve oranı -%32 olarak hesaplanmıştır. Bedelli sermaye artırımında mevcut ortaklarımızın yeni pay alma haklarının tamamını (%100) kullanmamaları varsayımı altında, bedelsiz sermaye artırımını sonrası düzeltilmiş fiyat dikkate alınarak 1.- TL nominal değerli bir lot pay için sulanma etkisinin tutarı mevcut ortaklar için 10,2626 TL ve oranı %54,8006; yeni ortaklar için ise negatif 23,1768 TL ve oranı -%44,4283 olarak hesaplanmıştır.
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 itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 hesap dönemleri için 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. Sarıyer Sok. No: 1 Kat: 25-26-28, 34485 Sarıyer/İstanbul
Telefon	(0212) 285 01 50
Faks	(0212) 285 03 40-43

TÜRKİYE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Açık Denetim ve Kurum Akademi
Kurum Etap No: 2224
Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İnternet Adresi	http://www.gurcli.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

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

31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 hesap dönemlerini denetleyen sorumlu ortak baş denetçisi Metin Etkin'dir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide olmayan finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarına www.kap.org.tr ve www.turker-gg.com.tr uzantılarından ulaşılabilir. Şirket'in seçilen konsolide olmayan finansal durum tablosu kalemleri ile gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

Finansal Durum Tablosu (TL)			
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022 (*)
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	3.890.267	14.800.888	24.270.127
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.654.475	13.614.543	23.391.393
Ticari Alacaklar	-	-	-
Diğer Alacaklar	52.919	283.110	283.594
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>52.919</i>	<i>283.110</i>	<i>283.594</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	33.564	39.823	24.924
Carı Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	-	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	1.149.309	863.412	570.216
Duran Varlıklar	2.092.896.737	1.990.268.098	1.087.913.572
Diğer Alacaklar	88.300	106.605	77.415
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>88.300</i>	<i>106.605</i>	<i>77.415</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.092.750.000	1.989.701.174	1.087.501.263
Maddi Duran Varlıklar	17.573	25.552	23.880
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	429.490	303.730
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	40.864	3.680	5.099
Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.597	2.185
TOPLAM VARLIKLAR	2.096.787.004	2.005.068.986	1.112.183.699
Kısa Vadeli Yükümlülükler	308.537	606.897	295.162
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	277.688	100.541
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	<i>-</i>	<i>277.688</i>	<i>100.541</i>
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>277.688</i>	<i>100.541</i>
Ticari Borçlar	44.077	83.979	62.966
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>44.077</i>	<i>83.979</i>	<i>62.966</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	187.245	205.630	105.494
Diğer Borçlar	77.215	39.600	26.161
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>77.215</i>	<i>39.600</i>	<i>26.161</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	496.266.094	471.070.418	201.907.775
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	135.216
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>135.216</i>
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>135.216</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	580.156	504.070	642.000
İntelenmiş Vergi Yükümlülüğü	495.685.938	470.566.348	201.130.559
ÖZKAYNAKLAR	1.600.212.373	1.533.391.671	909.170.662
Ödenmiş Sermaye	7.120.696	7.120.696	7.120.696
Sermaye Düzeltme Farkları	78.816.473	78.816.473	62.201.330
Sermaye Avansı	5.000.000	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(508.353)	(484.196)	(282.262)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(508.353)	(484.196)	(282.262)

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Açıkla, Gözetim, Arz ve Satış Kurumları

Uskudar

Doküman Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

24

İNTEGRİTE

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.



Finansal Durum Tablosu (TL)			
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022 (*)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Fonu	-	-	-
Tanınılanın Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(508 353)	(484 196)	(228 622)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5 800 911	5 800 911	4 017 842
Yasal Yedekler	5 800 911	5 800 911	4 017 842
Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)	1 442 137 787	1 222 411 045	430 584 968
Net Dönem Karı / (Zararı)	61 844 859	219 726 742	416 084 548
TOPLAM KAYNAKLAR	2.096.777.004	2.005.068.986	1.112.183.699

(*) 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihli finansal tablolar 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü, 31.12.2022 tarihli finansal tablolar, 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

Kar veya Zarar Tablosu (TL)			
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022 (*)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(15 177 028)	(15 916 047)	(8 691 078)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelerler	103 326 886	420 085 206	526 794 038
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	88.149.858	404.169.159	518.102.960
Yatırım Faaliyetlerinden Gelerler/ (Giderler)	-	-	-
FINANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	88.149.858	404.169.159	518.102.960
Finansman Gelerleri	1 512 370	7 316 508	6 135 265
Finansman Giderleri (-)	(100 747)	(135 368)	(85 044)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	142 052 482	102 757 780	26 581 844
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	231.613.963	514.108.079	550.735.025
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(169 769 104)	(294 381 337)	(134 650 477)
- Dönem Vergi (Giden) / Geliri	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Giden) / Geliri	(169 769 104)	(294 381 337)	(134 650 477)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	61.844.859	219.726.742	416.084.548
DÖNEM KARI (ZARARI)	61.844.859	219.726.742	416.084.548

(*) 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihli finansal tablolar 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü, 31.12.2022 tarihli finansal tablolar, 31.12.2023 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 için riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda açıklanan risk faktörlerinin işbu izahnamenin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Açık Halka Arzı, Akas Yatırım A.Ş.

25

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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.

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.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidirler.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket'in, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu 69.671,12 m² boş arsası bulunmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 07.07.2025 tarihli ve E-96786607-115.01.07-2025.1346591 nolu yazısı ile Kartal arsamızın imar izin işlemleri tamamlanmak amacıyla Kartal Belediyesin'e gönderilmesi akabinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19.maddesi doğrultusunda askı ve tescil işlemlerinin Kartal Belediyesi tarafından yürütüleceği belirtilmiştir. Kartal Belediyesi Başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilecektir. Bir aylık süre boyunca vatandaşların düzenlemelere göz atması ve varsa itirazlarını iletmesi için tanınan yasal süredir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar. İtiraz olmaması halinde planlar ilan süresinin sonunda kesinleşir. Şirket'e kaynak yaratmak amacıyla Kartal Belediyesi'nin imar izni beklenmektedir, imar sürecinin tamamlanma süresiyle ilgili belirsizliğin devam etmesi planlanan proje geliştirme faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Gerçekleşecek proje ile ilgili; izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, müteahhitler ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi ve benzeri mücbir sebepler veya sair sebeplerle Şirket'in geliştirdiği projelerin başlayamaması, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir.

Şirket kurulduğundan bu yana herhangi bir proje geliştirme faaliyetinde bulunmamıştır. Bundan dolayı yatırım amaçlı gayrimenkulünü değerlendireceği aşamada gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, yatırım amaçlı gayrimenkulün proje aşamasına getirdiğinde başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, TMK, TBK, Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabi olabilir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapıların ilişkin olarak

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE

YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Acıbadem ÇEYİSGN Kat: 10 Kat: 10

Kadıköy / Beşiktaş / İstanbul

Şirketin Kuruluş Tarihi: 01.01.2025

Şirketin Sicil No: 271100

26

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma/çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirebilir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali söz konusu olup, bu gibi hallerde planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Şirket'in planladığı projelerin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir. Aynı şekilde gayrimenkullerin alım-satımı, inşası, geliştirilmesi ve kullanılması da çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in projelerini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket, gelecekteki faaliyetleri çerçevesinde; tüketici uyuşmazlıkları, ticari davalar, müşteri talepleri, icra ve borç tahsilat işlemleri gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir, faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi/kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu anlamda Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, tedarikçileri, işverenleri, çalışanları ve/veya tüm paydaşları üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup Şirket tarafından söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

Şirket'in gerçekleştirecek faaliyetleri muhtelif kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimlerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket, muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

Şirket'in faaliyetlerinin başarısı, yönetim, yönetici müdürler dahil üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının tecrübesine, performansına, yeteneklerine ve sundukları hizmete bağlıdır. Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetimde söz sahibi olan personeli, Şirket stratejisinin belirlenmesi ve uygulanması konusunda önemli rollere sahiptir. Şirket'in üst yönetim ve kilit personelleri Şirket faaliyetlerinin akışında etkin rol oynamaktadır. Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektöründe, Şirket'inki gibi bir organizasyonu etkin bir şekilde yönetebilecek üst düzey yöneticilerin yanı sıra, gayrimenkul sektörü ve finans alanlarındaki uzmanlığa veya sektör uzmanlığına sahip nitelikli çalışanların istihdamı konusunda bir rekabet söz konusudur. Şirket'in etkin şekilde rekabet etme ve stratejilerini belirleme ve uygulama becerilerinin sürekliliği, yeni ve nitelikli çalışanları cezbetme ve mevcut çalışanlarını elde tutma ve motive etme becerisine bağlıdır. Bu çalışanların kaybı ve yeni ve nitelikli çalışanları Şirket'e çekememek uzun vadede Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açabilir. Şirket her ne kadar yönetimde devamlılığı sağlayacak adayları istihdam etmeye devam etse dahi, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetimde söz sahibi olan personelin Şirket ile iş ilişkisinin gerek mevzuat tabanında aranarak niteliklerin kaybı gerekse de diğer herhangi bir sebeple sona ermesi ve Şirket'in nitelikli çalışanlarının elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikame etmekte başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı açısından olumsuz sonuçlar doğurabilir ve bu durum Şirket'in bilgi

TÜRKER PERJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Caddesi No: 105/5/A Kat: 5
Kontrollü Tahvil No: 22/5330/1
Uygunluk V.D. 026/2025

27

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin geçici bir süre için de olsa kaybına neden olabilir. Bu durumlar ayrıca, Şirket'in mevcut faaliyetlerini genişletme kabiliyetini de olumsuz etkileyebilir.

Ana Hissedar sermaye artırımını sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların doğrudan ve dolaylı olarak çoğunluğuna sahip olmaya devam edecektir. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde Ana Hissedar söz sahibi olabilecektir. Bu kapsamda Ana Hissedar, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Ana Hissedar'ın çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarlarının birbirinden farklı olması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

Şirket'in gelecekteki faaliyetleri sırasında iş kazaları meydana gelebilir. İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in gerçekleştirecek projeden sağlayacağı gelirleri, inşa edilecek gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Proje satış safhasında başarılı olamayabilir, projede yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması gerekebilir, satış bedellerinin tahsilatı gecikebilir veya hiç yapılamayabilir, müşteriler satın almaktan cayabilir, satış sözleşmelerini feshedebilir ve yapmış oldukları ödemelerinin iadesini talep edebilir. Şirket'in satışlarında ve tahsilatlarında yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Gerçekleştirecek projede yer alan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülemeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projede meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetlerinin tahmin edilenden fazla olmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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 fiyatları da iş menden dolayı Şirket'in maliyetleri artabilir, karlılığı düşebilir ve genel olarak hizmet üretiminde gerilemeye sebep olabilir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

28

Yönetim Kurulu Başkanı
Kıymetullah EREN
Uyruksuz V.D.

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.

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

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. 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.

Yukarıdaki durumların herhangi biri Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

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 değerlendirme, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle doğası gereği subjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup, farklı edinen

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

29

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

Dogrulama Kodu: 8d851e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



değerlerin piyasada gerçekleşebilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır, gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle 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 gerçekleştirmeyi 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 alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak şirketlerin hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, projelerin hazırlanması, yüklenici ve tasearonların operasyonel etkinliği, iş güvenliği gibi konularda karşılaşılabilecek sorunlar projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Bu faktörler projelerin başlangıç ve bitiş tarihini ve şirketlerin projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın hastalık vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini, satışlarını ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Kar payı, ortaklıkların yıl sonunda elde ettiği net dağıtılabilir dönem kârından ortakların elde ettiği gelirdir. Kâr payının dağıtılabilmesi için öncelikle Şirket’in faaliyetleri sonucunda dağıtılabilir kâr elde etmesi ve geçmiş yıllar zararının olmaması gerekmektedir. Kar dağıtım Yönetim Kurulunun önerisi ve Genel Kurulun onayı ile yapılabilir. Dolayısıyla, çeşitli nedenlerle Genel Kurulun

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

30

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

İNTEGRİTE



toplanamaması veya kar dağıtım kararı almaması halinde dağıtılabilir karı olmasına rağmen Şirket kar dağıtmayabilir.

Payları Borsada işlem gören ortaklıklar kar paylarını nakden ve/veya hisse şeklinde dağıtabilirler. Şirket ilgili hesap döneminde faaliyetlerini karla sonuçlandırırsa bile, düzenleyici otoritelerin kar 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 karını nakden ve/veya hisse olarak kısmen veya tamamen dağıtamayabilir. Bu durum, yatırımcıların kâr payı yoluyla düzenli gelir elde etmesini engelleyebilir.

Pay sahipleri, ortaklığın karına da, zararına da ortaktır. Pay sahibi, Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak etme hakkına haizdir. 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. Diğer taraftan, Şirket'in tasfiyesi durumunda paylarının Borsada işlem görmesi mümkün olamayacağından payların likidite edilme olanağı oldukça azdır. Ayrıca, tasfiye aşamasına giren Şirket, SPK kapsamından çıkma şartlarını sağlayacağından muhtemelen halka açık ortaklık statüsünü kaybedebilecektir. Bu gelişmeler sonucunda ortakların ellerindeki Şirket payları önemli ölçüde değer yitirebilir.

Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahibi tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

Sermaye Kazancı: Zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir. İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

Şirket payları Türk Lirası cinsinden işlem görmektedir ve kar payı ödemesi yapılması durumunda bu kar payları TL cinsinden ödenecektir. Dolayısıyla Türk Lirası'nın diğer para birimlerine göre 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

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE

YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Kocadondu, Beşiktaş, İstanbul

İşletme Sicil No: 270900, Ticaret Sicil No: 270900

Usulü Kurumlar Sicil No: 270900

Yatırımcıların Dikkatine

31

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

İNTEGRİTE

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İstanbul

Yatırımcıların Dikkatine

31

Yatırımcıların Dikkatine

31

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. İHRAÇÇI 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 Anonim Şirketi 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.

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.turker-gg.com

TÜRKİYE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Üsküdar
Kent Etabı A Blok D:222 Üsküdar
Üsküdar V.D. 626 03

32

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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:

Şirket'in, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu 69.671,12 m² boş arsası bulunmaktadır. Söz konusu arsanın değerlendirilmesi ve Şirket'e kaynak yaratılması için Kartal Belediyesi'nin imar izni beklenmektedir. Arsa'nın giderleri, Bursa'da bulunan arsanın 03.06.2016 tarihinde satışından elde edilen fon ve sermaye avansı ile sağlanmaktadır.

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 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.

Şirketimizin izahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle hasılat yaratan faaliyetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in aktifinde yer alan en önemli kalem yatırım amaçlı gayrimenkuller olup, aktifin %99,81'ini oluşturmaktadır. Yatırım amaçlı olarak Şirket'in aktifinde yalnızca Kartal'daki eski fabrikanın bulunduğu 69.671,12 metrekarelik arsası bulunmaktadır. Arsa, Kartal Kentsel Dönüşüm bölgesi kapsamında yer almakta olup, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı 9. ve 10. Alt Bölge sınırları içinde yer almaktadır.

Bu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 17 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda tespit edilen değer dikkate alınmıştır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ekspertiz raporunda bu arsa için Eksele Karşılıktır.

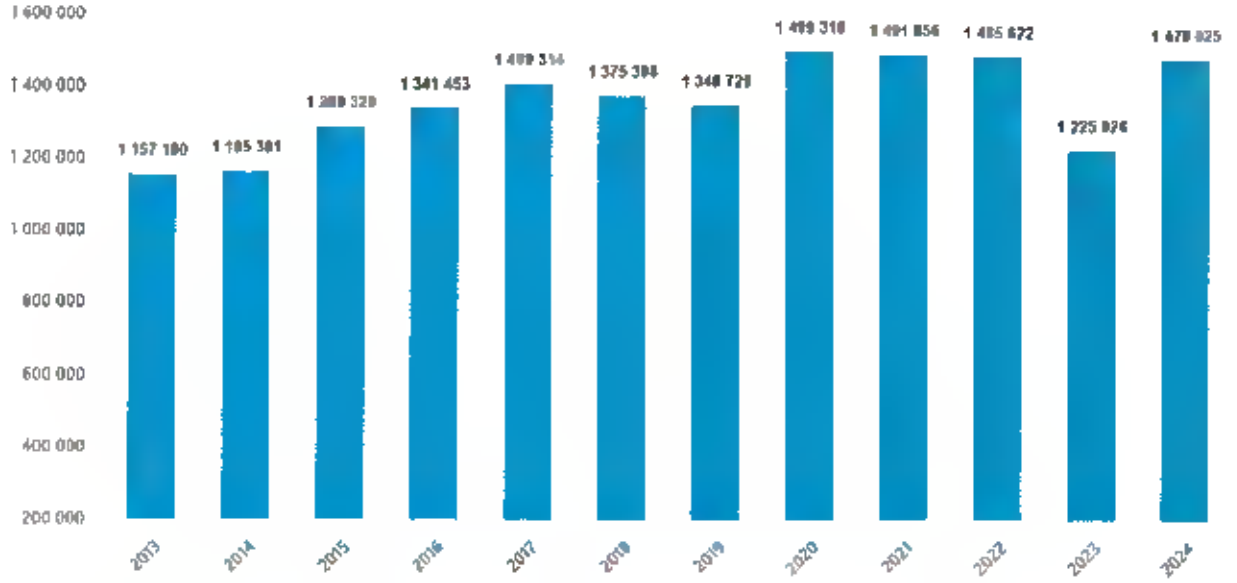


Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet ve 2024 yılında 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir; 2024 yılında Türkiye’de konut satışları bir önceki yıla göre %20,6 artmıştır.

Konut satışı, 2013 - 2024

(Adet)



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54145>)

Konut satışı Mayıs 2025

(Adet)

(50.000)



TÜRKİYE PROJELERİ GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Akas, Kat: 5, Blok: 222 Üst Kat
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 274900, Mersis: 34030100000000000001

35

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

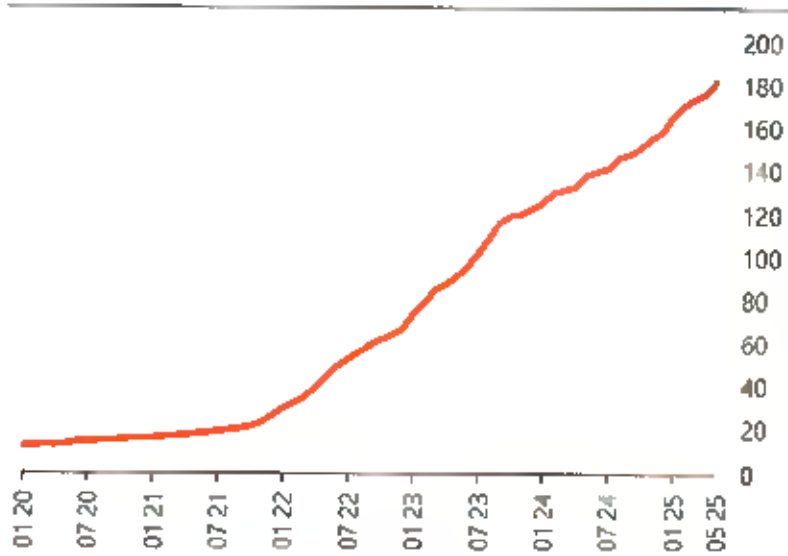


Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,4 oranında artarak 584 bin 170 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Mayis-2025-54148>)

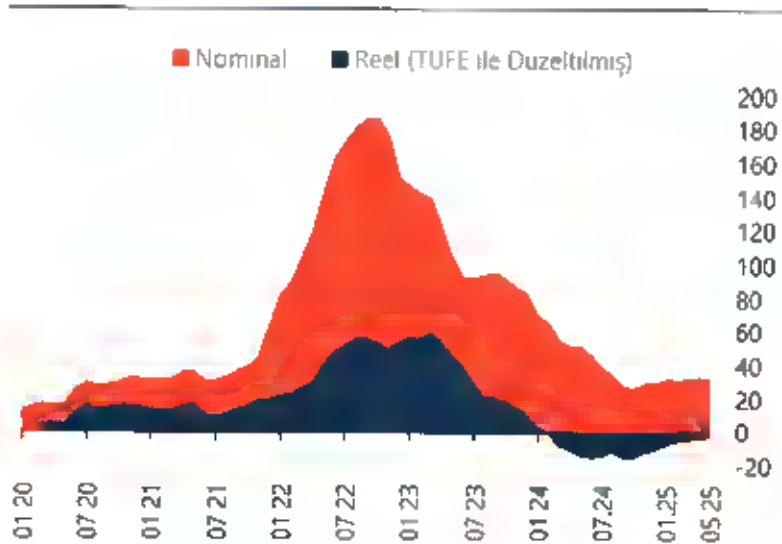
Konut Fiyatları

2020 Ocak ile 2025 Mayıs ayı arasındaki endeks değişimlerini gösterir tablo aşağıda sunulmaktadır.



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 3,4 oranında artarak 182,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB (<https://www.tcmb.gov.tr/>)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 32,3 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 2,3 oranında azalış göstermiştir.

Kaynak: TCMB (<https://www.tcmb.gov.tr/>)

TÜRKİYE PROJELERİ GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Barbaros (K) Mahallesi, Akasya Acıbadem Sitesi
Sant. H. No: 222 Üsküdar/İstanbul
Tic. Sic. No: 270920
Vergi No: 3301000000

36

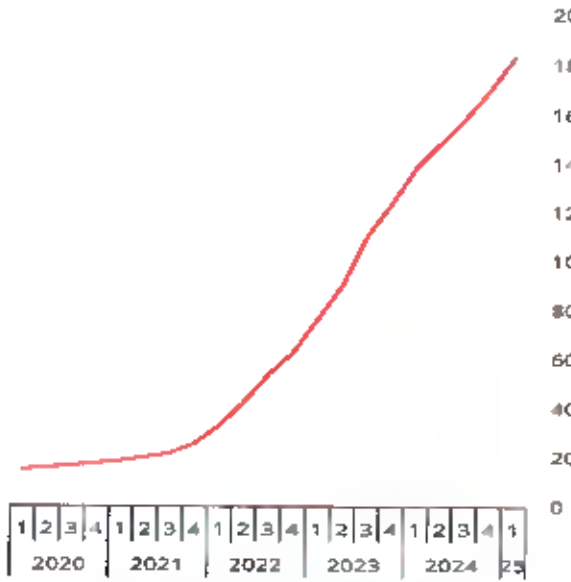
Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



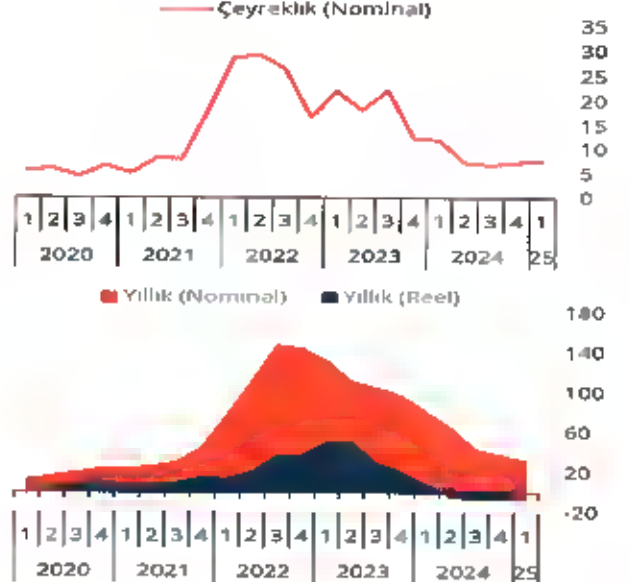
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2025 yılı ilk çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,7 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 32,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,2 oranında azalmıştır.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Kaynak: TCMB (<http://www.tcmb.gov.tr/>)

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2023 ve 2024 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 861 bin ve 766 bin’dir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %18,7 azalarak 144 bin olarak gerçekleşmiştir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Ankara, 2025
Kontrollü ve 2025 Uzun Vadeli Yatırım
Maliyetleri

37

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		139 693	9,3	861 053	22,5	168 629 830	15,2
	I	23 887	-8,6	131 838	0,1	27 013 595	-2,4
	II	31 134	7,1	193 539	32,1	39 305 592	26,8
	III	35 504	25,5	199 273	36,2	39 524 987	22,7
	IV	49 168	11,0	336 403	20,8	62 785 656	13,2
2024		123 403	-11,7	768 103	-11,0	148 900 240	-11,7
	I	28 588	19,7	176 616	34,0	35 821 358	32,6
	II	24 162	-22,4	137 985	28,7	27 212 762	-30,8
	III	28 916	-18,6	166 029	-16,7	32 157 115	-18,6
	IV	41 737	-15,1	285 473	-15,1	53 709 005	-14,5
2025	I	22 502	-21,3	143 626	-18,7	26 983 283	-24,7

Kaynak: Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-I-Ceyrek-Ocak-Mart-2025-54150>)

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2025



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-I-Ceyrek-Ocak-Mart-2025-54150>)

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Nisan 2025 itibarıyla yıldan yıla artış %22,69 seviyesindedir.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü

Kentlik 2. Etap No 20/2025

Doküman Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

38

İNTEGRİTE



Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Nisan-2025-53885>)

Bina inşaatı maliyet endeksi, Mart ayına göre %1,76 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Nisan 2025



Kaynak: TÜİK (Kaynak: TÜİK (<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Nisan-2025-53885>))

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında Şirket'in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

Avantajlar

Gayrimenkul sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği rekabet yoğun bir alandır. Şirket, detayları işbu izahnamenin 7.1. numaralı bölümünde belirtilen taşınmazın mülkiyetine sahiptir.

Dezavantajlar

Dünyada ve ülkemizde yaşanacak finansal krizler, regülasyon etkisi, daha önce yaşanan Covid-19 benzeri bulaştıcı hastalıklar gibi durumlar Şirket için dezavantaj oluşturmaktadır. Ayrıca Şirket aktifinde yer alan İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'ndeki arsamızın detaylı tarihçesi 31 Aralık 2024 tarihli Bağımsız Denetçi Raporunun 2.08.05 Bölümünde açıklanmıştır. İlgili bölümde belirtildiği üzere arsamızın değerlendirilebilmesi için imar izninin çıkması beklenmektedir.

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

Yoktur.

TURKEY PROJE GAYRİMENKUL VE
TARİH: 31.03.2019 İMZA: S
Açıklama: ... SİSİ
KUTU: ... NO: 27 ... İMZA: ...
Uskudar V.D. ...

39

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Şirket'in, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu 69.671,12 m² boş arsası bulunmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 07.07.2025 tarihli ve E-96786607-115.01.07-2025.1346591 nolu yazısı ile Kartal arsamızın imar izin işlemleri tamamlanmak amacıyla Kartal Belediyesin'e gönderilmesi akabinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19.maddesi doğrultusunda askı ve tescil işlemlerinin Kartal Belediyesi tarafından yürütüleceği belirtilmiştir. Kartal Belediyesi Başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilecektir. Bir aylık süre boyunca vatandaşların düzenlemelere göz atması ve varsa itirazlarını iletmesi için tanınan yasal süredir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar. İtiraz olmaması halinde planlar ilan süresinin sonunda kesinleşir. Şirket'e kaynak yaratmak amacıyla Kartal Belediyesi'nin imar izni beklenmektedir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamalar Şirket yönetiminin görüş ve kanaatlerine dayanmaktadır. Madde 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları ilgili grafik ve tabloların altında belirtilmiş olup ayrıca aşağıda yer almaktadır.

- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri

- Konut satış adetleri:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Mayis-2025-54148>
- Yapı ruhsatı adetleri:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-1-Ceyrek-Ocak-Mart,-2025-54150>
- İnşaat maliyet endeksi:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Nisan-2025-53885>
- İnşaat sektörünün gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı:

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-IV.-Ceyrek-Ekim-Aralik,-2024-54163>

- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri

<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tr/tcmb+tr/main+menu/istatistikler/reel+sokak+istatistikleri/konut+fiyat+endeksi/>



- SPK Aylık İstatistik Bülteni <https://www.spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2024-yili-istatistik-bultenleri>

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 aktifinde kayıtlı mali duran varlıklarına ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:



Layana	Gümrüksey 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	%211	%74.89
Sermayesi	4.172.967	7.120.695,86
Merkez Adresleri	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kenti Etabı A Blok D 222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kenti Etabı A Blok D 222 Acıbadem Üsküdar İstanbul
Halka Açıklık Durumu	Halka Açık değildir	Halka Açık

[illegible]

41

INTEGRIKIM MENKULC

Dogrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulamalar>



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 31.12.2024 dönemi itibarıyla sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkul ve maddi duran varlıklarına 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	69.671,12	Kartal-İstanbul	2.092.750.000	Yatırım	-	-	-

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-İstanbul	17.573	Ofis	-	-	-

Edinilmesi planlanan maddi duran varlık alımı yoktur.

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:

Finansal Raporlama Dönemi itibarıyla 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	2.092.750.000 TL	17.01.2025/ 2024-ÖZEL-641	Yatırım Amaçlı	-

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:

42

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ankara'da Kuruluş No: 222/2019
Üsküdar V.D. 828/2024

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
22.12.2025

T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
22.12.2025



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. 31.12. 2024 dönemi itibariyle 41.250 TL tutarında maddi olmayan duran varlık girişi olmuştur; önceki dönemler itibariyle maddi duran varlık girişi veya çıkışı olmamıştır.

Sabit Kıymet Cinsi	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Haklar	115.134	73.884	264.380
Birikmiş Amortisman	(74 270)	(70 204)	(240 500)
Net Değer	40.864	3.680	23.880

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 itibariyle 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 itibariyle şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 yıllık hesap dönemlerine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)			
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022 (*)
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	3.890.267	14.800.888	170.120
Nakit ve Nakit Benzerleri	2 654 475	13 614 541	28 397
Ticari Alacaklar			

43

Dogrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Finansal Durum Tablosu (TL)			
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022 (*)
Diğer Alacaklar	52.919	283.110	283.594
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	52.919	283.110	283.594
Peşin Ödenmiş Giderler	33.564	39.823	24.924
Carı Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	-	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	1.149.309	863.412	570.216
Duran Varlıklar	2.092.896.737	1.990.268.098	1.087.913.572
Diğer Alacaklar	88.300	106.605	77.415
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	88.300	106.605	77.415
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.092.750.000	1.989.701.174	1.087.501.263
Maddi Duran Varlıklar	17.573	25.552	23.880
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	429.490	303.730
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	40.864	3.680	5.099
Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.597	2.185
TOPLAM VARLIKLAR	2.096.787.004	2.005.068.986	1.112.183.699
Kısa Vadeli Yükümlülükler	308.537	606.897	295.162
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	277.688	100.541
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	-	277.688	100.541
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	-	277.688	100.541
Ticari Borçlar	44.077	83.979	62.966
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	44.077	83.979	62.966
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	187.245	205.630	105.494
Diğer Borçlar	77.215	39.600	26.161
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	77.215	39.600	26.161
Uzun Vadeli Yükümlülükler	496.266.094	471.070.418	201.907.775
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	135.216
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	-	-	135.216
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	-	-	135.216
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	580.156	504.070	642.000
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	495.685.938	470.566.348	201.130.559
ÖZKAYNAKLAR	1.600.212.373	1.533.391.671	909.980.762
Ödenmiş Sermaye	7.120.696	7.120.696	7.120.696
Sermaye Düzeltme Farkları	78.816.473	78.816.473	52.401.330
Sermaye Avansı	5.000.000	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Bırakılmış Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(508.353)	(484.196)	(228.622)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(508.353)	(484.196)	(228.622)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Fonu	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(508.353)	(484.196)	(228.622)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.800.911	5.800.911	4.017.842
Yasal Yedekler	5.800.911	5.800.911	4.017.842
Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)	1.442.137.787	1.222.411.045	430.584.968
Net Dönem Karı / (Zararı)	61.844.859	219.726.742	416.084.548
TOPLAM KAYNAKLAR	2.096.787.004	2.005.068.986	1.112.183.699

(*) 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihli finansal tablolar 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü, 31.12.2022 tarihli finansal tablolar, 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur

Varlıklar

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla 1.112.183.699 TL olan aktif büyüklüğü, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla %80,28 artışla 2.005.068.986 TL seviyesine gelmiştir; 31.12.2024 tarihi itibarıyla %45,7 artışla 2.096.787.004 TL tutarına gelmiştir.

TURKER KURUVE GAYRİMENKUL VE

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akbiyikler, Çarşı, Kat: 2, No: 227, 1. Kat, Etiler, Beşiktaş, İstanbul

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 27211, T.C. Ticaret Sicil Gazetesi

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 27211, T.C. Ticaret Sicil Gazetesi

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 27211, T.C. Ticaret Sicil Gazetesi

44

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Dönen Varlıklar

31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibariyle dönen varlıkların aktif toplamına oranları sırasıyla %0,19, %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 itibariyle vadeli mevduat olarak değerlendirilmiş, Şirket'in yıllık giderlerinden fazla fon yaratılamamıştır.

Duran Varlıklar

31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibariyle duran varlıkların aktif toplamına oranları sırasıyla %99,81, %99,26 ve %97,82 olarak gerçekleşmiştir. Artışın temel sebebi yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlendirme şirketleri tarafından yıl sonlarında tespit edilen değerlerinin finansal tablolara yansıtılmasından kaynaklanmaktadır. Duran Varlıkların sırasıyla %99,99, %99,97 ve %99,96'sı yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabından oluşmaktadır.

Kaynaklar

Şirket'in kaynakları içerisinde kısa vadeli yükümlülükler 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibariyle sırasıyla %0,01, %0,03 ve %0,03 civarında pay almıştır; uzun vadeli yükümlülükler %23,67, %23,49 ve %18,15 olarak pay alırken özkaynakları ise ilgili yıllarda sırasıyla %76,32, %76,48 ve %81,82 pay almıştır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükleri oluşturan en yüksek hesap ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür; dönemler itibariyle %99,60 oranından fazladır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinden kaynaklanan gelirin vergi yükümlülüğüdür. 31.12.2024 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar hesabı, uzun vadeli yükümlülükler toplamının %0,12'sini oluşturmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü ve çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar hesapları dışında bakiye veren başka hesap bulunmamaktadır.

Özkaynaklar

31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibariyle özkaynakların toplam kaynaklara oranları sırasıyla %76,32, %76,48 ve %81,82 olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların sırasıyla %90,12, %79,72 ve %47,32'si geçmiş yıl karları hesabından oluşmaktadır, dönemler itibariyle artışın kaynağı yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinden oluşan karlardır. Sermaye düzeltme farkları özkaynakların sırasıyla %4,93, %5,14 ve %5,76'sı olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2024 tarihi itibariyle sermaye avansının özkaynaklara oranı %0,31'dir. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, sırasıyla özkaynağın %0,36, %0,38 ve %0,44'ünü oluşturmaktadır. Net dönem karı, sırasıyla özkaynağın %3,86, %14,33 ve %45,72'si olarak gerçekleşmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 yıllık hesap dönemlerine ilişkin faaliyet sonuçları denetimden geçen finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Kar ve Zarfaz Tablosu (TL)

45

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Caddesi No: 150 Kat: 22
Kent: İstanbul / Beşiktaş / 34398

Dogrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022 (*)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(15.177.028)	(15.916.047)	(8.691.078)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	103.326.886	420.085.206	526.794.038
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	88.149.858	404.169.159	518.102.960
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/ (Giderler)	-	-	-
FINANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ			
FAALİYET KARI / (ZARARI)	88.149.858	404.169.159	518.102.960
Finansman Gelirleri	1.512.370	7.316.508	6.135.265
Finansman Giderleri (-)	(100.747)	(135.368)	(85.044)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	142.052.482	102.757.780	26.581.844
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	231.613.963	514.108.079	550.735.025
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(169.769.104)	(294.381.337)	(134.650.477)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(169.769.104)	(294.381.337)	(134.650.477)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	61.844.859	219.726.742	416.084.548
DÖNEM KARI (ZARARI)	61.844.859	219.726.742	416.084.548

(*) 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihli finansal tablolar 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü, 31.12.2022 tarihli finansal tablolar, 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla gelir getirici faaliyeti bulunmadığından dolayı hasılatı bulunmamaktadır. Bundan dolayı brüt kar/(zararı) bulunmamaktadır.

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

Hesap Adı	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Personel Giderleri	(6.045.311)	(6.123.834)	(2.933.151)
Amortisman Giderleri	(641.667)	(424.582)	(162.750)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri	(5.957.296)	(6.659.712)	(4.302.821)
Lojman Yıkım Gideri	-	(553.801)	-
Kıdem Tazminat Giderleri	(198.816)	(581.016)	(131.962)
Danışmanlık Giderleri	(1.665.714)	(389.157)	(696.091)
Diğer	(668.224)	(683.945)	(464.303)
Toplam	(15.177.028)	(15.916.047)	(8.691.078)

Şirket'in 2022 yılında 8.691.078 TL olan genel yönetim giderleri, 2023 yılında %83,13 artış göstererek 15.916.047 TL'ye yükselmiştir, 2024 yılında 15.177.028 TL olarak gerçekleşen genel yönetim giderleri, 2023 yılına oranla %4,64 azalmıştır.

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

Hesap Adı	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	103.326.886	420.085.206	526.794.038
Kira Geliri	278.060	238.111	17.095
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Geliri	103.048.826	419.580.211	423.744.538



Konusu Kalmayan Karşılık (Kıdem Tazminatı)	-	263.955	45.845
Diğer	-	2.927	1.560
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler) (Net)	103.326.886	420.085.206	526.794.038

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

Finansman Gelirleri

Hesap Adı	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Faiz Gelirleri	675.834	7.035.349	6.107.371
Kur Farkı Gelirleri	836.486	281.159	27.894
Toplam	1.512.370	7.316.508	6.135.265

Finansman Giderleri

Hesap Adı	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Kıralamalardan Kaynaklanan Faiz Giderleri	(65.209)	(111.436)	(83.365)
Banka Masraf Giderleri	(209)	(23.932)	(1.679)
Kur Farkı Gideri	(35.329)	-	-
Toplam	(100.747)	(135.368)	(85.044)

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

Şirket'in en yüksek gelir yaratan kalemi yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliridir. Bu kalemin kaynağı yıl sonlarında bağımsız değerleme kuruluşları tarafından arsamızın bulunduğu konumdaki fiyat değişimlerine göre arsamızın piyasa değeri belirlenmektedir. Bu değerleme çalışması sonucu oluşan farklar gelir olarak esas faaliyetlerden diğer kalemler altında muhasebeleştirilmektedir.

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

Şirket'in İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi bulunan arsasının imar plan durumunun sonuçlanması beklenmektedir. Şirket yönetimi imar durumunun netleştirilmesinden sonra Şirket menfaatlerini dikkate alarak arsamın 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.

47
Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



10.3. İhraççının borçluluk durumu

31.12.2024 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	308.537
Garantili	-
Teminatl	-
Garantisiz/Teminatsız	-
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	496.266.094
Garantili	-
Teminatl	-
Garantisiz/Teminatsız	496.266.094
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	496.574.631
Özkaynaklar	
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	7.120.696
Yasal yedekler	5.800.911
Diğer yedekler	-
TOPLAM KAYNAKLAR	2.096.787.004
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	
B. Nakit Benzerleri	2.654.475
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	2.654.475
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	-
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-2.654.475
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)	-2.654.475

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

Şirket'in 31.12.2024 ve 31.12.2023 itibarıyla fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

KAYNAKLAR	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler	308.537	406.897
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	2.748
Ticari Borçlar	44.077	38.799
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	187.245	102.205.630
Diğer Borçlar	77.215	59.600

YÜRÜKURULUŞ GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Açıklama No: 2024/1023-2023-2024

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



KAYNAKLAR	31.12.2024	31.12.2023
Uzun Vadeli Yükümlülükler	496.266.094	471.070.418
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	580 156	504 070
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	495.685.938	470.566.348
ÖZKAYNAKLAR	1.600.212.373	1.533.391.671
Ödenmiş Sermaye	7 120 696	7.120.696
Sermaye Düzeltme Farkları	78.816 473	78.816.473
Sermaye Avansı	5 000 000	-
Kar veya Zararda Yemden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(508 353)	(484 196)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5 800 911	5 800 911
Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)	1.442.137.787	1 222 411 045
Net Dönem Karı / (Zararı)	61.844 859	219 726 742
TOPLAM KAYNAKLAR	2.096.787.004	2.005.068.986

Şirketin finansal kredi borcu bulunmamaktadır. Faaliyetlerinin tamamına yakın kısmını Bursa'da bulunan arsasının 03.06.2016 tarihinde satışından elde etmiş olduğu fon ve 02.12.2024 tarihinde almış olduğu sermaye avansı ile finanse eden Şirketin, 2024 sonu itibariyle kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 308.537 TL'dir. Bu borcun detayı incelendiğinde çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar kaleminin 187.245 TL ile en büyük yekûnu oluşturduğu görülmektedir. Yine 2024 sonu itibariyle uzun vadeli borçlar kaleminde ertelenmiş vergi yükümlülüğü nedeniyle 495.685.938 TL borcun yer aldığı ve önceki yılda aynı borç kaleminin 470.566.348 TL olduğu, cari yılda arttığı görülmüştür.

11.2. Nakit Akımlarına İlişkin Değerlendirme:

Şirket'in 31.12.2024 ve 31.12.2023 dönemlerine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal tablolardaki nakit akış tablosundan seçilen kalemlere aşağıda yer verilmektedir.

TL	31.12.2024	31.12.2023
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(12.213.309)	(39 870.498)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	465.621	6.896.773
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	4.742 458	(40.325)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/ Azalış	(7.005.230)	(33.014.050)
Nakitteki Enflasyon Etkisi	(3.923.719)	13.120.754
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ	(10.928.949)	(19.893.296)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13.484.001	33.377.297
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	2.555.052	13.484.001

Şirket 2024 yılında faaliyetlerden 12.213.309 TL nakit çıkışı gerçekleştirmiş, dönem içinde yapılan yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan 465.621 TL, finansman faaliyetlerinden kaynaklanan 4.742 458 TL nakit girişi olmuştur. Şirket'in 2024 yılı nakit ve nakit benzerleri bir önceki yıla göre 13.484.001 TL'den 2.555.052 TL'ye gerilemiştir.

TURKIER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aclı Kurul Başkanı
Kıymetullah Kaya
Uskudar V.D. Etiler

49



Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket fon durumunu ve borçlanma ihtiyacını net finansal borç/özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç, toplam finansal borçlardan nakit ve nakit benzeri değerlerin çıkartılmasıyla hesaplanmaktadır.

TL	31.12.2024	31.12.2023
Toplam borçlar	496.574.631	471.677.315
Eksi. Nakit ve nakit benzeri değerler	(2.654.475)	(13.614.543)
Net finansal borç/(nakit)	493.920.156	458.062.772
Özkaynaklar	1.600.212.373	1.533.391.671
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0,31	0,30

Şirket'in net borç / özkaynak oranı 31.12.2024 tarihi itibarıyla %31, 31.12.2023 tarihi itibarıyla %30 olarak gerçekleşmiştir.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in mevcut durum itibariyle 12 aylık bir dönem için kısa vadeli yükümlülüklerini karşılamak için yeterli derecede işletme sermayesi yoktur; bu nedenden dolayı nakdi sermaye artırımını hasıl olmuş ve nakdi sermaye artırım işlemlerine yönetim kurulumuz tarafından karar verilmiştir.

Şirketimiz işbu izahname tarihi itibarıyla yaklaşık 2 ay süresince faaliyet giderlerini karşılayabileceği; ayrıca ek finansmana ihtiyaç duyulduğunda Ana Hissedarımızdan sermaye artırım işlemleri tamamlanuncaya kadar sermaye avansı temini yapabilecektir.

İzahname tarihi itibarıyla şirketimizin aylık ortalama gideri yaklaşık 1,5 Milyon TL'dir, bu tarihe kadar sermaye avansı olarak Ana Hissedarımızdan 15 Milyon TL tutarında sermaye avansı alınmıştır, alınan sermaye avansı 10 aylık şirket giderini karşıladığını, ihtiyaç halinde artırılabilecek nakdi sermaye tutarı dikkate alındığında Ana Hissedarımız tarafından ek olarak 15 Milyon TL sermaye avansı olarak konulabileceği, sermaye artırımı işlemlerinin tamamlanması sonrası Ana Hissedarımız dışındaki ortaklarımızın katkılarıyla Şirketimizin en az 12 aylık net işletme sermaye ihtiyacını karşılayacağı kanaatindeyiz.

Yukarıda açıkladığımız finansman sayesinde Şirketimizin iflas ya da tasfiyeye girme ihtimali bulunmamaktadır.

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi aşağıda yer almaktadır.

Net İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar (A)	3 890.267	14 800 888	24 270 127
Kısa Vadeli Yükümlülükler (B)	308 537	606.897	295 162
Net İşletme Sermayesi (A-B)	3.581.730	14.193.991	23.974.965

Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi toplam dönen varlıklarda, usul yedisi yükümlülüklerin çıkartılmasıyla 3.581.730 TL olarak hesaplanmış olup, yukarıda açıkladığımız eylem planı sonrası Şirketimizin nakdi sermaye artışı ile birlikte önümüzdeki 1 yıllık dönem boyunca vadesi gelen yükümlülüklerini karşılayacaktır.

TURKISH REPUBLIC OF TURKEY
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KAPITÜLASYON NO: 2722

50

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

Yoktur.

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

Yoktur.

12. 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:

Şirket'in, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu 69.671,12 m² boş arsası bulunmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 07.07.2025 tarihli ve E-96786607-115.01.07-2025.1346591 nolu yazısı ile Kartal arsamızın imar izin işlemleri tamamlanmak amacıyla Kartal Belediyesin'e gönderilmesi akabinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19.maddesi doğrultusunda askı ve tescil işlemlerinin Kartal Belediyesi tarafından yürütüleceği belirtilmiştir. Kartal Belediyesi Başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilecektir. Bir aylık süre boyunca vatandaşların düzenlemelere göz atması ve varsa itirazlarını iletmesi için tanınan yasal süredir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar. İtiraz olmaması halinde planlar ilan süresinin sonunda kesinleşir. Şirket'e kaynak yaratmak amacıyla Kartal Belediyesi'nin imar izni beklenmektedir.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

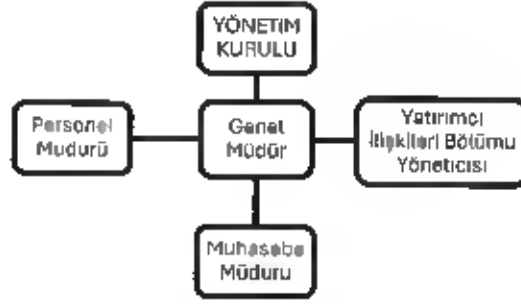
14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Çarşı, Akasya Acıbadem Sitedi
No: 133, Kat: 222 Üsküdar / İstanbul
Ünvan: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ünvan: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

51



Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Şirket'in 30.05.2025 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)	(%)
Atilla Türker	Yönetim Kurulu Başkanı	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D 222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	30.05.2025 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir / 10 ay	2.353.479,78	33,05
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	30.05.2025 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir / 10 ay	1.827.397,28	25,66
Sınıla Türker Bayazit	Yönetim Kurulu Üyesi	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D 222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	30.05.2025 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir / 10 ay	-	-
Mahmut Kerem Bilgin	Yönetim Kurulu Üyesi	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D.222 Acıbadem	Yönetim Kurulu Üyesi	30.05.2025 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir / 10 ay	-	-



T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D.222 Acıbadem Üsküdar Üsküdar İstanbul

52

Doküman Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (*)	
					(TL)	(%)
		Üsküdar İstanbul				
Ahmet Gültekin Karaşın	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	30.05.2025 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir./ 10 ay	-	-
Uğur Gökhan Sarı(*)	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	30.05.2025 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir./ -	-	-
Osman İlker Savuran (**)	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	14.07.2025 tarihli ve 2025/6 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile ilk olağan Genel Kurul tarihine kadar seçilmiştir./ 10 ay	-	-

(*) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Uğur Gökhan Sarı 11 Haziran 2025 tarihinde vefat etmiştir.

(**) Sn. Osman İlker Savuran, vefat eden Sn. Uğur Gökhan Sarı yerine yönetim kurulunun 14.07.2025 tarih ve 2025/6 sayılı kararı ile atanmıştır.

Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışındaki görevleri aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Ünvanı	Şirket Dışında Aldığı Görevler
Atilla Türker	Yönetim Kurulu Başkanı	Türker Yatırım Holding A.Ş., Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş., Güntürksöy Turizm 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 Karaşın	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Çeşitli şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.

TÜRKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok No: 222 Üsküdar İstanbul

Doğrulama Kodu: 8dbb1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

53

İNTEGRA

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Adı Soyadı	Ünvanı	Şirket Dışında Aldığı Görevler
Osman İlker Savuran (*)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Çeşitli şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.

(*) Sn. Osman İlker Savuran, vefat eden Sn. Uğur Gökhan Sarı yerine yönetim kurulunun 14.07.2025 tarih ve 2025/6 sayılı kararı ile atanmıştır.

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)	(%)
Afşın Aykanat	Genel Müdür	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D 222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Genel Müdür	-	-	-
İlker Eke	Muhasebe Müdürü	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D.222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Muhasebe Müdürü	-	-	-
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	-	-	-

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:

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

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

54



Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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 Bayazıt, 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 KARAŞIN, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1953 doğumlu olan Prof. Dr. Ahmet Gültekin Karasın, 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.

Uğur Gökhan SARI, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1990 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'na giriş sınavını kazanarak uzman yardımcısı olarak Ortaklıklar Finansmanı Dairesi'nde çalışmaya başlamıştır. Uzmanlık sınavını kazandıktan sonra 10 yıllık çalışma süresini de tamamladığı için başuzmanlığa hak kazanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nda çalışırken görevlendirilerek 1997 yılında 1 yıl süreyle University of Pennsylvania Wharton School'da finans eğitimi almıştır.

2000 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ayrılarak Beşiktaş Futbol Yatırımları Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin halka arzını gerçekleştirmek için özel sektöre geçmiştir. Yaklaşık olarak 4 sene boyunca hem Beşiktaş Futbol Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.'nin Genel Müdürü, hem de Beşiktaş Yatırımlar

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Caddesi No: 22 Zemin Kat
Kat: 22 Zemin Kat
Etiler - Beşiktaş / İstanbul

55

İNTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dogrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kulübu Derneği'nin Genel Koordinatörü olarak görev almıştır. Mevcut yönetim görevden ayrıldığı için aynı tarihte iş akdini sonlandırmıştır.

2004-2009 yılları arasında Beltaş Beşiktaş Belediyesi İşletmecilik San. ve Tic. A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır.

2009- 2011 yılları arasında da Beşiktaş Belediyesi'nde Fen İşleri, Park ve Bahçeler ile Temizlik Hizmetleri müdürlüklerinden sorumlu Başkan Yardımcısı olarak çalışmıştır.

Kısa bir süre Doors Grubu'nda İş Geliştirme Koordinatörü olarak çalıştıktan sonra da 2012 -2019 yılları arasında yaklaşık 8 sene Beşiktaş Şirketler Grubu CEO'su olarak görev yapmıştır. Mevcut yönetim ile birlikte görevini bırakmıştır.

Finansal danışmanlık hizmeti vermek bir şirket kurmuş, 2024 yılının Temmuz ayında da Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

Sn. Uğur Gökhan Sarı 11 Haziran 2025 tarihinde vefat etmiştir.

Osman İlker SAVURAN, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Osman İlker Savuran, 1996 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ekonomi bölümünden lisans derecesi ile mezun olmuştur.

2008 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme programından Yüksek Lisans derecesini almıştır.

Altınbaş Üniversitesi Hukuk bölümünde 2016 yılında ikinci lisans eğitimini tamamlamıştır.

İstanbul Ticaret Üniversitesi'nde Özel Hukuk alanında doktora çalışmalarına devam etmiştir.

Savuran, iş hayatına 1997 yılında Hazine Müsteşarlığı'nda başlamıştır.

1999 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'na geçerek 2006 yılına kadar söz konusu kurumda görev yapmıştır.

2006 yılında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde Genel Sekreter Yardımcısı olarak göreve başlamış, 2015 yılına kadar inceleme, hukuk, eğitim ve idari mali işler bölümlerinden sorumlu olarak; 2015 yılından itibaren araştırma ve istatistik bölümü, uluslararası ilişkiler bölümü, eğitim ve kurumsal iletişim bölümünden sorumlu olarak çalışmıştır.

Mart 2021 tarihinden itibaren Integral Yatırım'da Kurumsal Finansmandan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

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, Dündar İnşaat da genel müdür olarak görev yapmıştır. İnşaat sektöründe lider firmalardan edindiği bilgi ve deneyimle 2011 yılında ARED Yapı olarak, 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.

YATIRIM
KURULU
BAŞKANI
56
Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

56

INTEGRAL
YATIRIM



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.Ş.'de Denetçi olarak profesyonel kariyerine başlamıştır. 2008-2010 yılları arasında Horwath Troy Bağımsız Denetim A.Ş.'de Denetçi, 2010-2012 yılları arasında MRO Teknik Servis San. ve Tic. A.Ş.'de İş Denetim Müdürü olarak görev almıştır.

2014-2024 yılları arasında MGI Bağımsız Denetim A.Ş.'de Kıdemli Denetim Müdürü pozisyonunda görev yapmıştır. 2024 yılı Mayıs ayından itibaren Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'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.Ş.'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.Ş.'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 üyeliklerinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

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	-	-
	Güntürksöy 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	-	-
	Güntürksöy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	-	-



İlker EKE, Muhasebe Müdürü

57

İNTEGRİTE

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Adı Soyadı	Son 5 Yılda Görev Üstlendiği Şirketin Ticaret Unvanı	Görevi	Devam Edip Edmediği	Sermaye Payı	
				TL	%
Sümle Bayazıt Türker	Türker Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	7,00	0,00001
	Güntürksöy Tunzum Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	2,61	0,00001
	Fenerbahçe Spor Kulübü	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-
Mahmut Kerem Bilgin	Türker Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Tür Soy Tunzum Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Güntürksöy Tunzum Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
Prof. Dr Ahmet Gültekin Kuraşçı	Verus Holding A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Verusatürk Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	İnnova Teknoloji A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Aciselsan, Acıpayam Selüloz San ve Tic. A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-
Osman İlker Savuran	Integral Yatırım menkul Değerler A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı	Devam Ediyor.	-	-
	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği	Genel Sekreter Yardımcısı	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 kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin vergi makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarıca 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, kanyuma 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 ihraççıdağı 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 bağı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in İzahname'de yer verilen son hesap dönemi olan 31.12.2024 tarihi itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretler 1.449.419 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 bağı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tabakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Şirket'in İzahname'de yer verilen son hesap dönemi olan 31.12.2024 tarihi itibariyle Genel Müdür için ayrılan kıdem tazminatı karşılığı 292.014 TL'dir, yönetim kurulu üyeleri için ayrılan bir karşılık bulunmamaktadır.

TURKİ İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
YATIRIM MENKUL
Değerler A.Ş.
Kurumlar Dairesi Başkanlığı
Uzaktan Pazarlama
Uzaktan Pazarlama
Uzaktan Pazarlama

59

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Adı Soyadı	Son 5 yılda ihraççıda üstlendiği Görevler	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Atilla Türker	Yönetim Kurulu Başkanı	30.05.2025	30.05.2026
Ali Nuri Türker	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	30.05.2025	30.05.2026
Sımla Türker Bayazıt	Yönetim Kurulu Üyesi	30.05.2025	30.05.2026
Mahmut Kurem Bilgin	Yönetim Kurulu Üyesi	30.05.2025	30.05.2026
Ahmet Gültekin Karaşin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.05.2025	30.05.2026
Uğur Gökhan Sarı (*)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.05.2025	30.05.2026
Osman İlker Savuran (**)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	14.07.2025	30.05.2026
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. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri 30.05.2025 tarihli genel kurul toplantısında 1 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiş olup, yönetim kurulu üyelerine ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.

(*) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Uğur Gökhan Sarı 11 Haziran 2025 tarihinde vefat etmiştir.

(**) Sn. Osman İlker Savuran, vefat eden Sn. Uğur Gökhan Sarı yerine yönetim kurulunun 14.07.2025 tarih ve 2025/6 sayılı kararı ile atanmıştır.

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'nun 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 30.05.2025 tarihli Genel Kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi ataması yaparak 30.05.2025 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	Komitadaki Görevi	Yönetim Kurulu Üyeliliği/Görevi
Ahmet Gültekin Karaşin	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Osman İlker Savuran (*)	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

(*) Sn. Osman İlker Savuran, vefat eden Sn. Uğur Gökhan Sarı yerine yönetim kurulunun 14.07.2025 tarih ve 2025/6 sayılı kararı ile atanmıştır.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı	Komitedeki Görevi	Yönetim Kurulu Üyeligi/Görevi
Ahmet Gültekin Karasın	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Osman İlker Savuran (*)	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Neriman Yemenli	Üye	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi

(*) Sn. Osman İlker Savuran, vefat eden Sn. Uğur Gökhan Sarı yerine yönetim kurulunun 17.07.2025 tarih ve 2025/6 sayılı kararı ile atanmıştır.

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 Üyeligi/Görevi
Ahmet Gültekin Karasın	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Osman İlker Savuran (*)	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
İlker Eke	Üye	Muhasebe Müdürü

(*) Sn. Osman İlker Savuran, vefat eden Sn. Uğur Gökhan Sarı yerine yönetim kurulunun 17.07.2025 tarih ve 2025/6 sayılı kararı ile atanmıştır.

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Uğur Gökhan SARI 11 Haziran 2025 tarihinde vefat etmiştir.

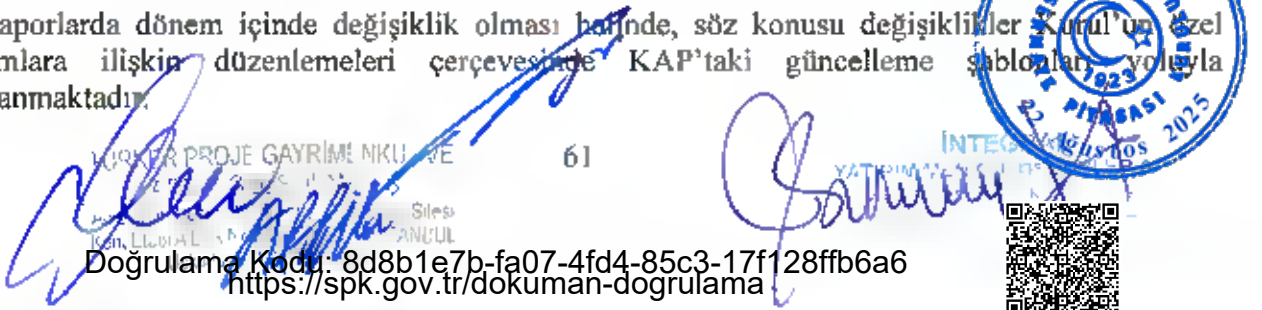
16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket Kurumsal Yönetim İlkelerine azami ölçüde uyum sağlamayı ilke edinmiştir. Bu doğrultuda, uygulanması zorunlu olan ilkelere uyum sağlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.01.2025 tarih ve 2025/3 sayılı Bülten'inde II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin uygulanmasına yönelik olarak Borsa şirketlerinin 2025 yılı için dahil oldukları gruplar açıklanmış, Şirketimiz 2. grup şirketler arasında yer almıştır.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (4.3.7.) numaralı Kurumsal Yönetim ilkesinin üçüncü fıkrası ile (4.3.8.) numaralı ilkesinin ikinci fıkrası, ikinci ve üçüncü grupta yer alacak ortaklıklar için uygulanmaz.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereği Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyum durumunu raporlamak amacıyla hazırlanan URF- Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ile mevcut kurumsal yönetim uygulamaları hakkında bilgi vermek üzere hazırlanan KYBF- Kurumsal Yönetim Bilgi Formu, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 26.02.2025 tarihli ve 2025/2 sayılı kararıyla kabul edilmiş ve KAP'ta yayımlanmıştır. Söz konusu raporlar Şirket internet sitesinde Yatırımcı İlişkileri sayfasında Kurumsal Yönetim Raporları başlığı altında yer almaktadır.

Bu raporlarda dönem içinde değişiklik olması halinde, söz konusu değişiklikler Kurul'un özel durumlara ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde KAP'taki güncelleme şablonları yoluyla açıklanmaktadır.



Şirketimizin uygulanması zorunlu olmayan ilkelere uyum sağlamadığı veya kısmi uyum sağladığı ilkelere tam olarak uyulmamış olması nedeniyle herhangi bir çıkar çatışması meydana geldiğine ilişkin Şirketimize herhangi bir bilgi ulaşmamış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi'nce de bu yönde bir tespit yapılmamıştır. Pay sahiplerimiz ve diğer menfaat sahiplerimizin talep ve ihtiyaçları ile faaliyetlerimizin gelişimi çerçevesinde uygulanması zorunlu olmayan ilkelere ileride uyum söz konusu olabilecektir.

Şirketimizin uygulanması zorunlu olmayan kurumsal yönetim ilkelerinden uyum sağlamadığı veya kısmi uyum sağladığı ilkelere ve ilke bazında gerekçeler aşağıda yer almaktadır;

İlke	Uyum Durumu	Açıklama
1.5.2. Azlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınabilir. Azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilebilir.	Hayır	Azlık haklarının Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak kullanılacağı hükmü Esas Sözleşme'de yer almaktadır. Ancak azlık hakları için sermayenin yirmide birinden daha düşük bir oran belirlenmemiş olup, Esas Sözleşmede değişiklik öngörülmemektedir.
2.1.3. Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanması gereken, özel durum ve dipnotlar hariç finansal tablo bildirimleri Türkçe'nin yanı sıra eş anlı olarak İngilizce de KAP'ta açıklanır. İngilizce açıklamalar, açıklamadan yararlanacak kişilerin karar vermelerine yardımcı olacak ölçüde doğru, tam, dolaysız, anlaşılabilir, yeterli ve açıklamanın Türkçesi ile tutarlı olacak şekilde özet olarak hazırlanır.	Hayır	KAP açıklamaları yalnızca Türkçe olarak hazırlanmaktadır. Dipnotlar hariç finansal tablolar KAP tarafından otomatik olarak İngilizce de yayımlanmaktadır. Şirketimiz 2. grup şirketler arasında yer almaktadır. 1. grup şirket olması durumunda KAP açıklamaları İngilizce olarak yayımlanacaktır.
2.1.4. İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ayrıca ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanır.	Hayır	İnternet sitesinde yer alan bilgiler yalnızca Türkçe olarak hazırlanmaktadır. Yabancı dilde bilgilendirme yapılması talebi olmamıştır. Yeterli bir talep olduğu takdirde gözden geçirilecektir.

İRİKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURULUŞ YERİ: İstanbul
KURULUŞ NO: 27.08.2012
KURULUŞ YERİ: İstanbul
KURULUŞ NO: 27.08.2012

62



Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İlke	Uyum Durumu	Açıklama
3.1.2. Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlanır. Şirket, ilgili mevzuat ile menfaat sahiplerine sağlanmış olan tazminat gibi mekanizmaların kullanılabilmesi için gerekli kolaylığı gösterir. Ayrıca şirket çalışanlarına yönelik tazminat politikasını oluşturur ve bunu kurumsal İnternet sitesi aracılığıyla kamuya açıklar.	Hayır	Şirketimiz faaliyet yapısı nedeniyle Şirket internet sitesinde insan kaynakları, tedarikçiler, müşteriler ve çalışanlara yönelik hazırlanan politika ve prosedürler bulunmamaktadır. Şirketimizin faaliyetlerindeki gelişmelere bağlı olarak menfaat sahiplerine ilişkin politika ve prosedürlerin oluşturulması ve internet sitesinde yayımlanması planlanmaktadır.
3.1.3. Menfaat sahipleri, haklarının korunması ile ilgili şirket politikaları ve prosedürleri hakkında şirketin kurumsal İnternet sitesi de kullanılmak suretiyle yeterli bir şekilde bilgilendirilir.	Hayır	
3.2.1. Başta şirket çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde geliştirilir. Şirket tarafından benimsenen söz konusu modellere şirketin iç düzenlemelerinde veya esas sözleşmesinde yer verilir.	Hayır	Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmemiştir. Mevcut durum itibarıyla bu yönde bir değişiklik planı yoktur.
3.2.2. Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınır.	Hayır	Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınmakla birlikte, anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanmamaktadır. Mevcut durum itibarıyla bu yönde bir değişiklik planı yoktur.

TÜRKİYE PİYADE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Açıklanmış
Kariyer
No: 2019/11
Tarih: 15.05.2019

63



İlke	Uyum Durumu	Açıklama
3.3.1. İşe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir. Yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda, yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması hazırlanır.	Hayır	İşe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir. Yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda, yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması yapılmakla birlikte mevcut şirket faaliyetleri nedeniyle yazılı bir işe alım politikası, istihdam politikası ve halefiyet planlaması yoktur.
3.3.2. Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenir ve bu ölçütlere uyulur.	Hayır	Mevcut şirket faaliyetleri nedeniyle personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmemiştir. Şirketimizin faaliyetlerindeki gelişmelere bağlı olarak gerekli yazılı ölçütler yapılacaktır.
3.3.3. Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.	Hayır	Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programlarına katılmaları teşvik edilmekle birlikte, mevcut Şirket faaliyetlerinin durumu nedeniyle yazılı bir eğitim politikası yoktur. Şirketimizin faaliyetlerindeki gelişmelere bağlı olarak gerekli politikalar oluşturulacak ve eğitimler yapılacaktır.
3.3.4. Şirketin finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur.	Hayır	Mevcut Şirket faaliyetleri nedeniyle Şirketin finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları yapılmamaktadır. Şirketimizin faaliyetlerindeki gelişmelere bağlı olarak gerekli çalışmalar yapılacaktır.
3.3.6. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir. Şirket, çalışanlarına yönelik olarak pay edindirme planları oluşturabilir.	Hayır	Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir. Mevcut Şirket faaliyetlerinin durumu nedeniyle yazılı ve ayrıntılı görev tanımları ve performans kriterleri belirlenmemiştir. Şirketimizin faaliyetlerindeki gelişmelere bağlı olarak gerekli çalışmalar yapılacaktır.



İlke	Uyum Durumu	Açıklama
3.3.7. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.	Hayır	Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmaz, yazılı prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları oluşturulmamıştır.
3.5.2. Şirket, sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı olur; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyar. Şirket, uluslararası geçerliliğe sahip insan haklarına destek olur ve saygı gösterir. İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere yolsuzluğun her türlüyle mücadele eder.	Kısmen	Şirketimiz sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Ancak mevcut şirket faaliyetleri ve yapısı bakımından sosyal sorumluluk projelerinde yer alınmamıştır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler yazılı hale getirilmemiştir. Şirketimizin faaliyetlerindeki gelişmelere bağlı olarak gerekli çalışmalar yapılacaktır.
4.2.3. Yönetim kurulu; ilgili yönetim kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak, başta pay sahipleri olmak üzere şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini oluşturur.	Kısmen	Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve mevcut faaliyetlerine, karmaşıklığına uygun iç kontrol faaliyeti sürdürmektedir. Yönetim Kurulu, Komiteler ve Yönetim doğrudan Şirket faaliyetlerini kontrol etmektedir. Mevcut şirket faaliyetlerinin durumu nedeniyle ayrı bir iç kontrol birimi ve prosedürleri oluşturulmamıştır. Şirketimizin faaliyetlerindeki gelişmelere bağlı olarak gerekli çalışmalar yapılacaktır.
4.2.4. Yönetim kurulu, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir. İç denetim sisteminin işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda bilgi verilir.	Kısmen	Yönetim kurulu, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir. İç denetim sisteminin işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda bilgi verilir. Ancak mevcut şirket faaliyetleri durumu nedeniyle ayrı bir iç kontrol birimi ve prosedürleri oluşturulmamıştır.
4.2.8. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarar, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle	Hayır	Şirket faaliyetlerinin mevcut durumu nedeniyle Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket tarafından sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırılmamıştır.



İlke	Uyum Durumu	Açıklama
sigorta edilir ve bu husus KAP'ta açıklanır.		faaliyetlerindeki gelişmelere bağlı olarak değerlendirilecektir.
4.3.9. Şirket, yönetim kurulunda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirler ve bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturur. Yönetim kurulu bu hedeflere ulaşma hususunda sağlanan ilerlemeyi yıllık olarak değerlendirir.	Kısmen	Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerinin 1'i kadın üyeden oluşmaktadır. Bu konuda bir politika çalışması yapılması öngörülmemiştir.
4.4.7. Yönetim kurulu üyesi şirket işleri için yeterli zaman ayırır. Yönetim kurulu üyesinin başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması ve üyenin şirketteki görevini aksatmaması esastır. Bu kapsamda, üyenin şirket dışında başka görev veya görevler alması belli kurallara bağlanır veya sınırlandırılır. Yönetim kurulu üyesinin şirket dışında aldığı görevler ve gerekçesi, grup içi ve grup dışı ayrımı yapılmak suretiyle seçiminin görüldüğü genel kurul toplantısında seçime ilişkin gündem maddesi ile birlikte pay sahiplerinin bilgisine sunulur.	Kısmen	Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması yazılı kurala bağlanıp sınırlandırılmamıştır. TTK ve SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde yönetim kurulumuz teşkil edilmektedir. Bunun dışında bir sınırlandırma yapılması planlanmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldığı görevler Genel Kurul toplantısında görüşülen Faaliyet Raporu'nda ayrıntılı olarak yer verilmek suretiyle pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Adres: ...

... No 22 ...

... Uskudar V.D. ...

66

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İlke	Uyum Durumu	Açıklama
4.5.5. Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilir.	Hayır	Komitelerin oluşturulmasına ilişkin Mevzuat hükümleri çerçevesinde mevcut bağımsız ve icracı olmayan üye sayısı nedeniyle bir üyenin birden fazla komitede görev alma zorunluluğu doğmuş olup, bu durumun komitelerin çalışmalarında bir aksaklık ve/veya çıkar çatışmasına yol açmadığı gözlemlenmiştir. Komite üyeleri her yıl, yönetim kurulu üye sayısı ve yapısına bağlı olarak gözden geçirilmektedir.
4.6.5. Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler ³ , yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanır. Kişi bazında açıklama yapılması esastır.	Kısmen	Yalnızca bağımsız yönetim kurulu üyelerine ücret verilmekte olup, verilecek ücretler genel kurulca belirlenmekte ve ilan edilmektedir. Bu ücretler ile idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretlerin toplamı yıllık faaliyet raporunda açıklanmaktadır. Kişi bazında açıklama yapılması planlanmamaktadır.

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

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:

- a) Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- b) Geçmiş yıllarda yapılmış olan sermaye artırımları ve kar payı ödemeleri ile ilgili işlemlerin yerine getirilmesi,
- c) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların yer aldığı pay defterinin düzenli, güvenli ve güncel olarak tutulması,
- d) Pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ilgili yetkililerle görüşerek yanıtlamak.
- e) SPK'nın II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği hükümleri dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP'a girmek, gerektiğinde BIST ve SPK'ya bildirmek.
- f) 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.
- g) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini takip etmek, izlemek, 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
Nigar Patar Görhaya	Yatırımcı İlişkiler Bölümü Görevlisi	-	ir@turkerholding.com	0216 304 12 98

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

İzahname’de sunulan finansal tablo dönemleri itibariyle çalışan personel sayıları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Dönem Sonları İtibariyle Personel Sayısı	5	5	5

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Şirket’in payları arasında grup ayrımı bulunmamakta olup, Şirket sermayesini temsil eden payların her biri 1 oy hakkına haizdir. Şirket’in 30.05.2025 tarihli genel kurul toplantısı ve izahname tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı
----------	-------------------------

TURKER HİOLDİ OYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL TİRTME A.Ş.
Acıbadem 4 Blok No 222 U
Kat: 10
Unvan: Yönetim Kurulu Başkanı

68

Dogrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	30.05.2025		İzahname Tarihi İtibariyle	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Türker Yatırım Holding A.Ş.	5.332.617,81	74,89	5.332.617,81	74,89
Diğer	1.788.078,05	25,11	1.788.078,05	25,11
TOPLAM	7.120.695,86	100,00	7.120.695,86	100,00

Şirket sermayesini temsil eden paylar arasında oyda imtiyaz bulunmadığından ortakların sermayedeki payı ile sahibi olduğu oy hakları aynıdır. Şirket sermayesinde %5 ve daha fazla oya sahip tüzel kişi ortağın ortaklık yapısı dikkate alındığında, Şirket'in dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibi olmaktadır:

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	12.08.2024		İzahname Tarihi İtibariyle	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Attila Türker	2.353.479,78	33,05	2.353.479,78	33,05
Ali Nuri Türker	1.827.397,28	25,66	1.827.397,28	25,66
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:

Türker Yatırım Holding Anonim Şirketi doğrudan Şirket hisselerinin %74,89'una sahip olup, Türker Yatırım Holding Anonim Şirketi'nin paylarının tamamı (%100'u) Türker Ailesine aittir. Türker Ailesi dolaylı olarak Şirket hisselerinin %74,89'una sahiptir ve bu sebeple Şirket'in 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 akrabahk ilişkileri:

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle 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
Türsoy Turizm A.Ş.	Kira Geliri	Yok
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	Kira Geliri	Yok

İlişkili Taraflara Satışlar-Kira Gelirleri (TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Türker Yatırım Holding A.Ş.	92.687	79.401	54.995
Türsoy Turizm A.Ş.	92.687	79.401	54.995
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	92.687	79.309	54.931
Toplam	278.061	238.111	164.921

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

İlgili finansal tablolar dönemleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar bulunmamaktadır.

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

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

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

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

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

70

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Açıklama No: 2024/11
Kontrol: V.D. Er...

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

70

İNTE...
YATIRIM MENKUL
Değerler A.Ş.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
2023
2025

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 artırımını 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 izahnamede 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/4028c4a140f2ed720140f3440383018e>) temin edilmiştir.

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fiili Dolaşımdaki Paylar, Nominal TL	1 661.085,71	1.665 586,36	1 661.702,87
Toplam Sermaye Tutarı TL	7.120 695,86	7 120 695,86	7 120 695,86
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)	23,33%	23,39%	23,34%

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 ihraçının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aclıdan
No

71



Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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

Şirket'in ISIN kodu TREMPG00017 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 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 sürdürdüğünden, Şirket geliştirme faaliyetine geçmemiştir.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin Yönetim Kurulu üyelerin seçilmesi, göreve başlaması ve görevlerine ilişkin esaslar şirket Esas Sözleşme'nin 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no'lu maddelerinde yer almaktadır.

Esas Sözleşme'nin 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dairesinde enaz 5 (beş) üyeden oluşur.

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, toplanarak ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere yeni üye seçer.

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 Tespiti Komitesi ile yeterli sayıda sair komite oluşturur.

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.

TURKER GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
A.Ş. T.C. MERSİS: 27080100000000000000
KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ
RİSKİN ERKEN TESPİTİ KOMİTESİ
DENETİM KOMİTESİ

72



Dogrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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. Yönetim Kurulu şirket işlerinin gerektirdiği zamanlarda toplanır. Üyelerden biri tarafından yazılı olarak istenildiği takdirde Yönetim Kurulu Başkanı yönetim kurulunu toplantıya davet eder. 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.

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 veya 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 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 no'lu maddelerinde Genel Kurul toplantılarına ilişkin esaslar yer almaktadır. Bu esaslar aşağıdaki gibidir.

Şirket Genel Kurulu olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, en az yılda bir defa toplanır. Olağan Genel Kurul toplantılarında, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerinde yazılı hususlar müzakare edilir ve gerekli kararlar alınır.

Olağanüstü Genel Kurul toplantıları ise Şirket işlerinin gerekli kıldığı durum ve zamanlarda ve Türk Ticaret Kanunu ve Esas Sözleşme hükümleri dairesinde 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, Temsilcisinin غيابında yapılacak genel kurul toplantılarında alınacak kararlar ve Temsilcisinin imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçerli değildir.

TURKER PROJE GAYRİMENKUL
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Açık Halka
Kısmi Sermaye
Lisanslı Yatırımcı

73

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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.

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.

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 Kurulunun Kurumsal Yönetim İlkelerinde duyurularda 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.

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.

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 31.12.2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar için 31.12.2023 tarihli satın alma gücü, 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal tablolar için 31.12.2024 tarihli satın alma gücü dikkate alınarak sunulmuştur.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI
SİRKETİ
L.C. No 22
İstanbul

74

Dogrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Şirket'in Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları ve bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanan 2022, 2023 ve 2024 yıllık 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 Yayımlama Tarihi	KAP Bağlantısı
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
31.12.2024	26.02.2025	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1396242

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:

31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 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.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

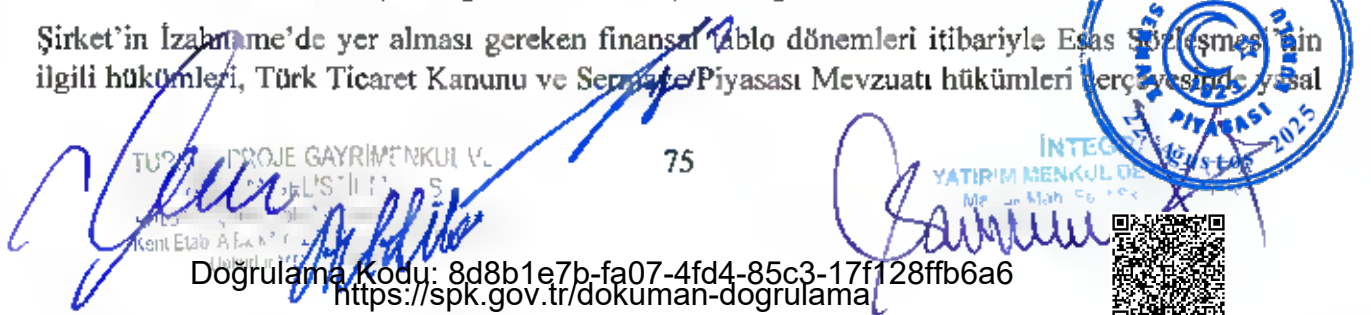
Yoktur.

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 itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla Esas Sözleşmesi'nin ilgili hükümleri, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde yasal



kayıtlarında zarar olmasından dolayı dağıtılabılır karı bulunmadığından kar dağıtımı konusunda almış olduğu karar bulunmamaktadır.

Şirket 30.05.2025 tarihli 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, Yönetim Kurulu'nun Şirket'in 2024 yılında yasal kayıtlarında zarar çıkması sebebiyle SPK düzenlemelerine göre hazırlanan mali tablolarında yer alan dağıtılabılır kar tutarının dağıtılmayarak olağanüstü yedek akçe olarak ayrılması önerisi pay sahiplerince onaylanmıştır. Genel Kurul kararları, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 05.06.2025 tarihinde tescil edilmiş ve tescil işlemi 05.06.2025 tarih ve 11346 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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 karlılığı 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 görececek 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 değerinde tamamı 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 tavanı içerisinde 42.724.175,16 TL'lik kısmı nakden ve 78.327.654,46 TL'lik kısmı iç kaynaklardan (sermaye olumlu farkları hesabından) karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 128.172.525,48 TL'ye artırılmaktadır. İhraç ve halka arz edilecek paylar, her biri 0,01 TL nominal değerli 12.105.182.962 adet hamiline yazılı imtiyazsız paydan oluşmaktadır.

Nakden artırılabılır 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 görececek payların ISIN Kodu TREMYPG00017'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
-	Hamiline	Yoktur	4 272 417 516	600	0,01 TL	712 069 586
					TOPLAM	712 069 586

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

76

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



İç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımını, sermaye olumlu farkı hesabından 78.327.654,46 TL karşılanacak olup, artırılacak tutar 78.327.654,46 TL'dir. 31.12.2024 tarihli Sermaye Piyasası mevzuatına göre bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda ve yasal kayıtlarda yer alan iç kaynakların detayı aşağıdaki gibidir;

İç Kaynak Tutarları (TL)				
	Kayıtlarda Yer Alan İç Kaynaklar		Sermayeye Eklenecek Tutarlar	
İç Kaynak Türü	Yasal Kayıtlara Göre (31.12.2024)	Tarihli Finansal Tablolara Göre (TMS) (31.12.2024)	Yasal Kayıtlara Göre (31.12.2024)	Tarihli Finansal Tablolara Göre (TMS) (31.12.2024)
Sermaye	7.120.695,86	7.120.695,86	-	-
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	117.251.812,32	78.816.473,00	78.327.654,46	78.327.654,46
Sermaye Artışı	3.000.000,00	3.000.000,00	-	-
Tanınılan Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	-	(308.353,00)	-	-
Yasal Yedekler	694.627,48	694.627,48	-	-
Yasal Yedekler Enflasyon Farkı	7.615.735,77	5.106.283,52	-	-
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	(30.013.619,02)	1.442.137.787,00	-	-
Dönem Net Zararı (-)	(14.075.673,41)	61.844.359,00	-	-
Toplam	93.613.579,00	1.600.212.372,86	78.327.654,46	78.327.654,46

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 50.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 42.724.175,16 TL'lik kısmı nakden ve 78.327.654,46 TL'lik kısmı iç kaynaklardan (sermaye olumlu farkları hesabından) karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 128.172.525,48 TL'ye artırılmaktadır. İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut pay sahiplerine dağıtılacak 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*
-	Hamiline	Yoktur.	7.832.765.446	1100	0,01 TL	712.069.586
					TOPLAM	712.069.586

(*) Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11-18 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, 1100% oranında iç kaynaklardan (sermaye olumlu farkları hesabından) karşılanmak suretiyle 78.327.654,46 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 78.327.654,46 TL'ye karşılık %1100 oranında bedelsiz pay alma hakları vardır.

ii) Başvuru şekli:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

ŞİRKETİN SERMAYE ARTIRIMININ KUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Açık Halka Arzı No 222 Üçüncü
Kısmı V.D. 828.02

77

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 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, kaydileştirilmeleri amacıyla teslim edilerek, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de (MKK) hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca 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 sermaye piyasası araçları ile kaydileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş sermaye piyasası araçları hakkında da SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

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.

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 (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği):

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.

TURKEL PRATİK GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya
Acıbadem Üsküdar, İstanbul
Kuruluş No 24411

78

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- 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 dağıtılabılır kardan veya diğer kaynaklardan karşılanabildiği sürece dağıtılabilecektir. Bir başka deyişle, dağıtılacak kar payı tutarında üst sınır, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kar dağıtım kaynaklarının dağıtılabılır 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") 30.05.2025 tarihli Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir.

Hakkın Doğumu ve Ödeme Zamanı: 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: Yoktur.

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 itibarıyla 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 sahiptir. 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 satılamayan 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 katılmanın 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 üçünü 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.

DOĞRULAMA KODU: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



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 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 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, gündemle 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.

1) 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.

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.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Adres: Niğde 1. Aysa 2. Bina
Kurum Tablo: F.10k No. 221

82

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 itibarı 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-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

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.

l) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn 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 16.07.2025 tarih ve 2025/7 sayılı toplantısında;

Şirketimizin daha önce almış olduğu 16.12.2024 tarih ve 2024/13 sayılı bedelli ve bedelsiz sermaye artırımına ilişkin kararın aşağıdaki şekilde revize edilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda;

1. Şirket esas sözleşmesinin 6. maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, Şirketimizin 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 (**sermaye olumlu farkları hesabından**) karşılanmak suretiyle %100 oranında 78.327.654,46 TL tutarında artırılarak 128.172.525,48 TL'ye çıkarılmasına,
2. Şirketimiz ortağı Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından nakden konulduğu ve muaccel hale geldiği Güreli Yeminli Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 14.05.2025 tarih ve 1243/2183-020 sayılı raporla tespit olunan 15.000.000 TL tutarındaki fonun, ortağımız Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin işbu bedelli sermaye artırımını çerçevesinde oluşacak sermaye koyma borcuna mahsup edilmesine,
3. Artırılacak 121.051.829,62 TL tutarındaki sermayeyi temsilen beheri 1 kuruş nominal değerli 12.105.182.962 adet toplam 121.051.829,62 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,
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 ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydıleştirme ile ilgili düzenlemeleri gereği sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların hak sahiplerine kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydıleştirme esasları çerçevesinde kullandırılmasına,
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 kapsamında ihraç edilecek payların ilgili kısmına ilişkin yeni pay alma haklarının kullanımı ile yeni pay alma haklarının kullanılması sonrasında kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda satışına ilişkin aracılık hizmeti kapsamında Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile anlaşılmasına,

12. 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 tasarısına 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 78.327.654,46 TL'lik (%1100) kısmı iç kaynaklardan (sermaye olumlu farkları hesabından) karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 128.172.525,48 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:

Mevcut ortaklar için yeni pay alma haklarının kullanımına izahname'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 uzayen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilân 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 satılamayan 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 değerinin altında olmamak kaydıyla satışa sunulacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin ya da mevcut ortakların satış süresi içerisinde BIST'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.

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 (rüşhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsa tarafından ilan edilecek süre içinde "R" özellik koduyla rüşhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüşhan hakkı kuponları, pay piyasasında geçerli olan kurallar işlem görür. Rüşhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüşhan hakkı

TURKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
A.Ş. Genel Müdürü
Etiler, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 222
Ukredir.VD.1

86

İNTEGRAL

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 Integral 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 alacağı 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 veya soruşturma ortaya çıkmış olması, sermaye artırımını süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde mümkündür.

Ayrıca, SPK'nın 11-5.1 sayılı "İzahname ve İhracat Belgesi Tebliği"nin 24 üncü maddesinin birinci fıkrasında şu hüküm bulunmaktadır: "İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan

11.000 PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME
A.Ş. (Tic. Sic. No: 22.000)
Kıbrıs 1-11 (Kıbrıs Sok. Arası)
Kıbrıs 1-11 (Kıbrıs Sok. Arası)
Kıbrıs 1-11 (Kıbrıs Sok. Arası)
Kıbrıs 1-11 (Kıbrıs Sok. Arası)

87

Dogrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilir "

Bunun yanında, ülke genelinde afet, olağanüstü durum, savaş ilan edilmesi, ekonomik kriz belirtilerinin derinleşerek altından kalkamayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir.

Halka arzın yukarıda sayılan nedenler dışında iptali söz konusu olmayıp, yeni pay alma hakkı kullanımı suretiyle satışın başlaması sonrasında halka arz iptal edilmeyecektir.

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

Halka arz işlemleri BİAŞ Birinci Piyasa'da gerçekleşeceğinden ve talep toplama yöntemi kullanılmayacağından karşılanamayan taleplere ilişkin bedel iadesi söz konusu değildir.

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

Yeni pay alma hakkı kullanımında mevcut ortaklar Şirket'te sahibi oldukları pay oranının tamamı için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Yeni pay alım haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satın alınmasına ilişkin olarak herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların Borsada halka arzında herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup yatırımcılar BIST Birincil Piyasa'da gerçekleşen fiyatlar üzerinden 1 lot ve katları şeklinde pay alabileceklerdir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

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

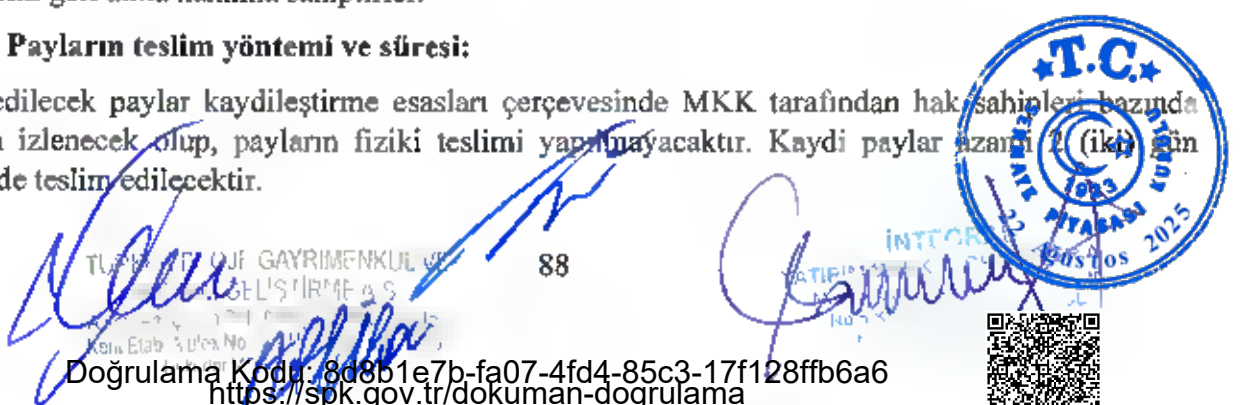
Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami 2 (iki) gün içerisinde 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 Şirket tarafından daha sonra KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla duyurulacak tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 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:

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, kaydileştirilmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK nezdinde hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasını gerektirir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL
YATIRIM GELİSTİRME

89

Dogrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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.

h) 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 alınıp satılması için Borsa tarafından belirlenen süre içerisinde "R" özellik kodu ile yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kupon sıraları işleme açılır. 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 artırılacak 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 alacağı 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 bu payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Nakden artırılacak 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:

Atilla Türker	Yönetim Kurulu Başkanı
Ali Nuri Türker	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Sımla Bayazıt Türker	Yönetim Kurulu Üyesi
Mahmut Kerem Bilgin	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Gültekin Karaşın	Yönetim Kurulu Üyesi
Uğur Gökhan Sarı (*)	Yönetim Kurulu Üyesi
Osman İlker Savuran	Yönetim Kurulu Üyesi
Sezai Bekgöz	Şirket Danışmanı
Afşin Aykanat	Genel Müdür
İlker Eke	Muhasebe Müdürü
Ayvaz Aydın	Personel ve İdari İşler Müdürü
Adil Şahin	Şirket Danışmanı
Mustafa Özgür Günel	Bağımsız Denetçi
Metin Etkin	Bağımsız Denetçi
Şevket Karadaş	Bağımsız Denetçi
Çiğdem Karaman	Bağımsız Denetçi
Hakkı Dede	Bağımsız Denetçi
Şenel Aras	Bağımsız Denetçi
Ayşe Işıl Arı	Bağımsız Denetçi
Kadir Cenk Ulukartal	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kıvanç Memişoğlu	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aslı Usul Sever	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İbrahim Taşdoğan	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Dr. Bora Eralp	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Tunca	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Erdem Köşker	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Eren Ege Ayışık	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Özkan Kahraman	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ayşegül Dicle	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Seda Yalçinkaya Özer	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İsmail Tarı	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Mustafa Gülşen	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Metin Cigerci	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Serhad Bozacı	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

(*) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Uğur Gökhan Sarı 11 Haziran 2025 tarihinde vefat etmiştir.

TÜRKİYE PROJELERİ GAYRİMENKUL VE
MÜHÜR
KENT ETABİ A.Bİ.Ç. NO
ÜSKÜDAR

91

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 bulundukları 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 izahnamenin 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 sağlayıcılar 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 Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık edecektir.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	: Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
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 gerçekleştirilecektir. Payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş., sermaye artırımına aracılık işlemlerini "En İyi Gayret" aracılığı ile gerçekleştirecek olup, herhangi bir yüklenimde bulunmamaktadır.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 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 kullanılması 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 başarısına 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.

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 konu olmaya 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 arzı 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:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 27.724.175,16 TL tutarında fon elde edecektir. Sermaye artırımına ilişkin tahmini 1.061.261 TL tutarındaki ihraç maliyetinin mahsubu sonucu bedelli sermaye artırımından 26.662.914,16 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	121.051.829,62
- Nakit Sermaye Artırım Bedeli	42.724.175,16
- Bedelsiz Sermaye Artırım Bedeli	78.327.654,46
SPK Kurul Ücreti (%0,2)	242.103,66
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	38.131,33
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	6.355,22
Aracılık Komisyonu	630.000,00
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	48.420,73
Diğer Masraflar	96.250,00
Toplam Maliyet	1.061.261
Mahsup Edilecek Muaccel Borç	15.000.000
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	26.662.914,16
Satışa Sunulan Pay Adedi	12.105.182.962,00
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0022

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 gerçekleşecek 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 78.327.654,46 TL'lik kısmı iç kaynaklardan (sermaye olumlu farkları hesabından) karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 128.172.525,48 TL'ye artırımlıdır. 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 15.000.000 TL borcun mahsup edilmesi ve sermaye artırımına ilişkin tahmini 1.061.261 TL tutarındaki ihraç maliyetinin mahsubu sonucu, 26.662.914,16 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 16.07.2025 tarih ve 2025/8 sayılı toplantısında kabul edilen "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Rapor"un ilgili kısımları aşağıda verilmektedir.

"Yönetim Kurulu'nun 16.07.2025 tarihinde aldığı 2025/7 sayılı karar çerçevesinde gerçekleşecek bedelli sermaye artırımını kapsamında, pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının tamamen kullanılacağı varsayımı altında, söz konusu bedelli sermaye artırımından 42.724 175,16 TL tutarında brüt gelir elde edilmesi öngörülmekle birlikte, işbu bedelli sermaye artırımını çerçevesinde ortaya çıkacak sermaye koyma borcunun 15.000 000 TL'si ortaklarımızdan Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin Şirket'imize nakden koyduğu ve muaccel hale gelen borca mahsuben karşılanmış ve anılan fon işletme sermayesi için kullanılmaktadır. Bu itibarla, Şirketimiz fiilen sermaye artırımından brüt 27 724 175,16 TL tutarında fon elde edecektir. Sermaye artırımına ilişkin tahmini 1 061,261 TL tutarındaki ihraç maliyetinin mahsubu sonucu bedelli sermaye artırımından 26 662,914,16 TL tutarında net ihraç geliri elde edileceği tahmin edilmektedir

Şirketimiz bedelli sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylardan elde etmeyi planladığı fiili net geliri aşağıda belirtilen başlıklar dahilinde net işletme sermayesi olarak kullanmayı planlamaktadır.

Fon Kullanım Yeri	Planlanan Kullanım Oranı (%)	Planlanan Tutar
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri	44,00	11 731.682
Personel Giderleri	42,50	11.331.738
Diğer Net İşletme Sermayesi	13,50	3.599 494
Toplam	100,00	26.662.914

Diğer Net İşletme Sermayesi: Faaliyet dönemlerimiz itibariyle Şirketimizin olağan faaliyetlerini sürdürebilmesi için gerekli olan giderlerden oluşmaktadır. Bu gider kalemlerine örnek olarak Borsa İstanbul kotta kalma ücreti, MKK hizmet giderleri, yıl içinde yapılan Genel Kurul ile ilgili giderler, avukatlık ücreti, bağımsız dış denetim ve tam tasdik denetim ücretleri vb giderler sayılabilir."

Bu çerçevede Şirketimiz sermaye artırımından elde edeceği gelirin tamamını olağan faaliyetleri ile ilgili giderlerini karşılamak amacıyla kullanmayı planlamaktadır."

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Sol. r. r.
No 272
V.0

96

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

İNTEGRİTE

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
1093
16 Ağustos 2025

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 42.724.175,16 TL'lik kısmı nakden ve 78.327.654,46 TL'lik kısmı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 7.120.696,00 TL'den 128.172.525,48 TL'ye artırılmaktadır. Bu sermaye artırımında, Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma haklarının tamamını (%100) kullanacakları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 (bir) TL nominal değerli bir lot pay için sulanma etkisinin tutarı negatif 5,92 TL ve oranı -%32 olarak hesaplanmış olup, sulanma etkisi hesaplaması aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Açıklama	Değer
Halka Arz Öncesi Özkaynak (TL)	1.600.212.373,00
Çıkarılmış Sermaye (TL)	85.448.350,46
Pay Başına Defter Değeri (TL)	18,73
Nakit Sermaye Artışı (TL)	42.724.175,16
Halka Arz Masrafları (TL)	1.061.261,00
Halka Arz Sonrası Özkaynak (TL)	1.641.875.287,16
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	128.172.525,48
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	12,81
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-5,92
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-0,32

Tabloda yapılan hesaplamalar gerçekleştirilmesi planlanan bedelli sermaye artırımında tüm ortakların yeni pay alma haklarını kullanacakları varsayımlar yapılmıştır. Bedelli sermaye artırımının fiilen başlaması ile birlikte gerçekleşecek durumun farklı olması halinde, sulanma etkisinde bazı farklılıklar oluşabilecektir.

Bedelli sermaye artırımı ile birlikte bedelsiz sermaye artırımını da yapıldığından söz konusu hesaplamalarda, halka arz öncesi çıkarılmış sermaye tutarının belirlenmesinde bedelsiz artırım sonrası ulaşılacak çıkarılmış sermaye tutarı 85.448.350,46 TL dikkate alınmıştır.

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.

Şirket'in 7.120.696 TL olan çıkarılmış sermayesi 42.724.175,16 TL nakden ve 78.327.645,46 TL iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 128.172.525,48 TL'ye artırılmaktadır. Bu sermaye artırımında, Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Pay sahiplerimiz yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde yeni pay alma haklarını kullanmakta veya yeni pay alma haklarını Borsa'nın Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nda satmakta serbesttirler. Ancak, bu bölümde, söz konusu sermaye artırımında, Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma haklarını tamamen kullanmamaları durumunda pay fiyatındaki sulanma etkisi hesaplanmaktadır.

Şirket'in 1 (bir) TL nominal değerli bir payının (bir lot) 29.07.2025 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul fiyatı 626,00 TL'dir. Öncelikle bedelsiz sermaye artırımı sonrası ulaşılacak 85.448.350,46 TL tutarındaki sermayeye göre 1 TL nominal değerli pay başına düzeltilmiş fiyat olarak yaklaşık 32,17 TL $[(7.120.696 \text{ TL} \times 626,00 \text{ TL}) / 85.448.350,46 \text{ TL}]$ 'ye ulaşılmaktadır. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımı tutarına göre en yakın fiyat adımına yuvarlanmış düzeltilmiş fiyat 49,54 TL $[(52,17 \text{ TL} \times 0,95)]$ olarak belirlenmiştir.

TÜRKER PROJE GAYRİMİNKUL VE

LIST R.M.L.

A.Ş. ve Şirket

A.Ş. ve Şirket

A.Ş. ve Şirket

A.Ş. ve Şirket

A.Ş. ve Şirket

97

İNTEGRAL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Dogrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



(78.327.654,46 TL / 121.051.820,62 TL)) / (128.172.525,48 TL / 121.051.820,62 TL)] olarak hesaplanmaktadır. Buna göre, nakden artırılan 42.724.175,16 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden toplam 42.724.175,16 adet payın Borsa Birincil Piyasa'da 49,54 TL düzeltilmiş fiyattan satılacağı varsayımıyla gerek mevcut ortaklar gerekse yeni ortaklar için sulanma etkisi aşağıdaki tabloda hesaplanmaktadır.

Açıklama	Değer
Halka Arz Öncesi Özkaynak (TL)	1.600.212.373,00
Çıkarılmış Sermaye (TL)	85.448.350,46
Pay Başına Defter Değeri (TL)	18,73
Nakit Sermaye Artışı (TL)	42.724.175,16
Brüt Emisyon Primi (TL)	1.445.501.289
Halka Arz Masrafları (TL)	1.061.261
Halka Arz Sonrası Özkaynak (TL)	3.087.376.576
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	128.172.525,48
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri (TL)	28,9899
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	10,2626
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	54,8006
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-23,1798
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-44,4283

Tablodan görüleceği üzere, bedelli sermaye artırımında mevcut ortaklarımızın yeni pay alma haklarının tamamını (%100) kullanmamaları varsayımı altında, mevcut ortaklar 1.-(bir) TL nominal değerli bir lot pay için sulanma etkisinin tutarı 10,2626 TL ve %54,8006; yeni ortaklar için ise sulanma etkisinin tutarı negatif 23,1768 TL ve oranı -%44,4283 olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplamalar yukarıdaki veriler ve varsayımlar altında yapılmış olup, gerçekleşecek nihai fiyat, elde edilecek fon ve tutarlara göre yapılacak hesaplamalar sonucunda bazı farklılıklar oluşabilecektir.

Diğer taraftan, Şirketimizin Ana Hissedarı Türker Yatırım Holding A.Ş. nakit sermaye artırımında ortaya çıkacak nakit sermaye koyma borçlarına (yeni pay alma haklarına) mahsup edilmek üzere 02.12.2024 tarihinde 5.000.000 TL ve 17.03.2025 tarihinde 10.000.000 TL olmak üzere toplam 15.000.000 TL Şirketimizin banka hesabına yatırdıklarından sermayeyi temsil eden payların %74,89'unu elinde bulunduran adı geçen ortaklarımızın yeni pay alma hakkını kullanacakları, dolayısıyla yukarıdaki varsayım altında yapılan hesaplamaların bu aşamada dahi tam olarak doğru olamayacağı anlaşılmaktadır.

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 Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş., imzalanan Aracılık Sözleşmesi kapsamında sermaye artırım sürecinde danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

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

31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 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 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,

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 özetlenmekte olan hususlar borsada işlem görecektir Paylar'ın elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

30.1. Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

99



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 altı 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 maksadıyla 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 2025 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
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
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

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi 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.

28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanunun 36 ncı maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanununa "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi eklenmiştir. Kurumların bir hesap dönemi içerisinde elde ettikleri kazançlarına, Kurumlar Vergisi Kanununun 32 ncı maddesinin bir ila dokuzuncu fıkraları hükümleri ile 32/A maddesinin uygulanması suretiyle tespit olunacak oranın tatbik edilmesiyle hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır.

Hesap dönemi takvim yılı olan mükelleflerin 2025 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan mükelleflerin ise 2025 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına asgari kurumlar vergisi uygulanacaktır. Geçici vergi dönemlerinde de asgari kurumlar vergisi hesaplaması yapılacaktır.

Ancak ilk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca asgari vergi hükümleri uygulanmayacaktır.

Diğer taraftan, 28/7/2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanunun 32'nci maddesiyle yapılan değişiklikle 1/1/2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, Kurumlar Vergisi Kanunun 5'inci maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde düzenlenen ve aralarında gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da yer aldığı ortaklıkların bentte öngörülen kazanç istisnasından yararlanabilmeleri için, taşınmaz gelirlerinin %50'sini dağıtmaları şartı getirilmiştir. Buna göre istisnadan faydalanabilmesi için, ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gerekir.



ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziya uğramış sayılacaktır.

30.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

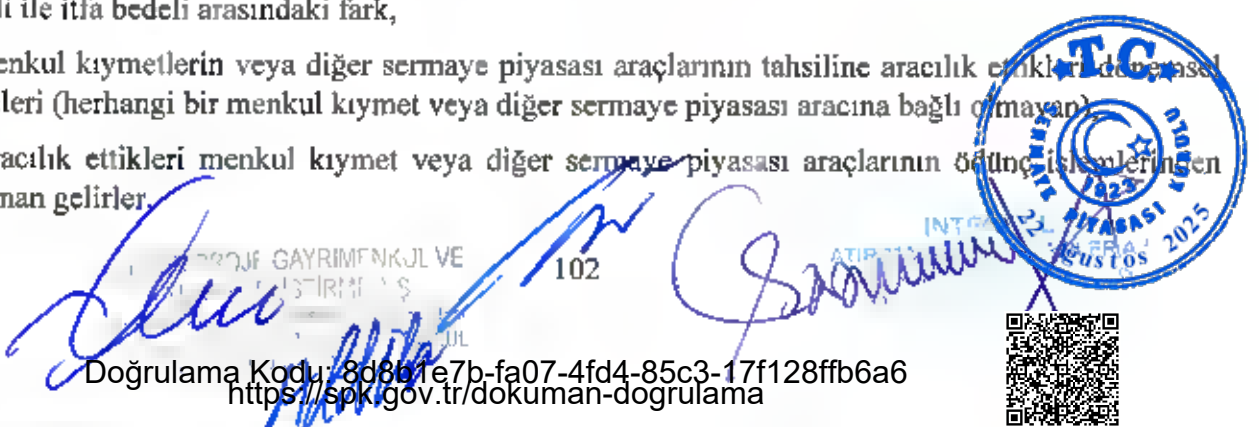
31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören 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 yükümlülükleri 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:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri derensel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) 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 yatırım 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 nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında 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'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endekli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karlıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının alımı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

TÜRKİYE PROJELERİ GAYRİMENKUL VE

103

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 Finansmanı 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 müvekkil olan 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 yararlanabilmesi 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 ayına 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 ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyat 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.

30.2.2 Genel olarak pay alım satımı kazançlarının vergilendirilmesi

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

30.2.2.1. Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de, GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen kotan veya 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 Enstitüsü

105

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2024 yılı için 230.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

30.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık 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.

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

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

30.2.2.2.2. 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 %50'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 satış yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı 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 zıya uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

30.2.2.2.3. 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 gerçekleştirilecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %50'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.

30.2.2.3 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 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.

30.3. Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avanslarının 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 22.12.2024 tarih ve 9286 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır. (Tam Mükellef kurumlarca yatırım ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1. Gerçek Kişiler



30.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlave, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50'si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50'sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye'ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2024 itibarıyla %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır (Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında gelir vergisi tevkifatı oranı %0'dır). Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2025 yılı gelirleri için 330.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %15 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 dağıtım sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2024 itibarıyla bu oran %15'dir) 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 ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergilene 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 gelir vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2. Kurumlar



30.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır. Bu oran bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları (gayrimenkul yatırım ortaklıkları dahil) ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %30'dur. 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.

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.

30.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

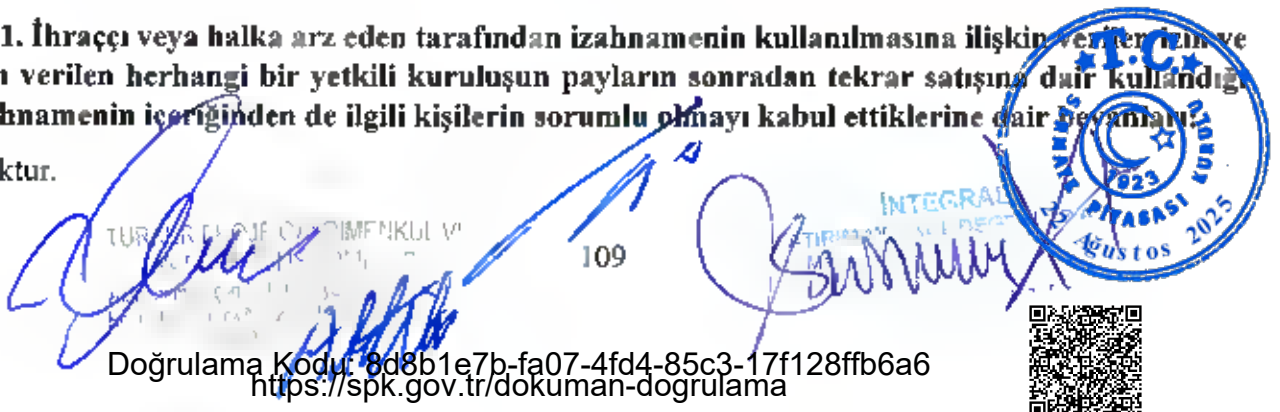
KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. 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 ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme 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 kullanılabilceği 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 İZNİNİN 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 itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

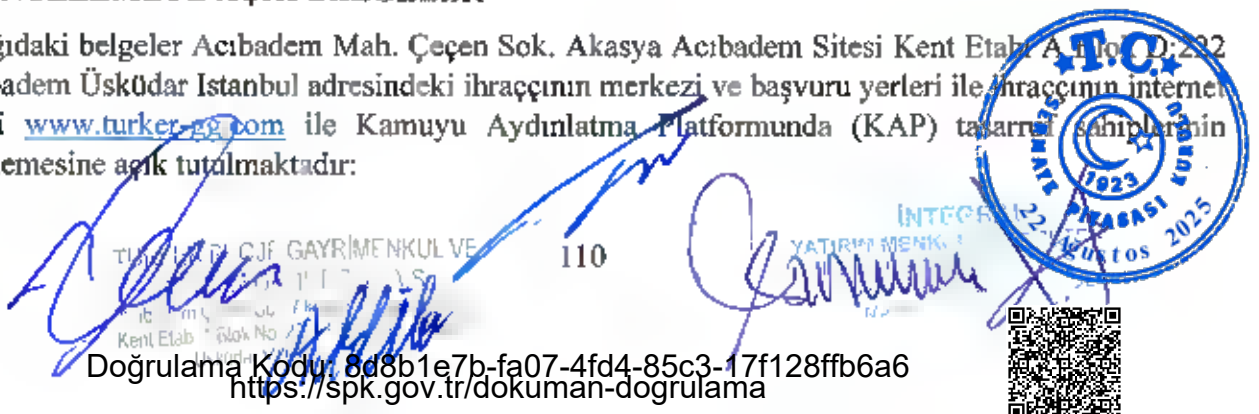
31B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etapı A Blok D:282 Acıbadem Üsküdar İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.turker-eg.com ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarrufları sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:



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

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

EK 1: Bağımsız Denetim Kuruluşlarından Alınan Sorumluluk Beyanları

EK 2: Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Beyanları

EK 3: Sermaye Artırımına İlişkin Noter Onaylı Yönetim Kurulu Kararı

EK 4: Fon Kullanım Raporu

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
22 Ağustos 2025

111



15/05/2025

SERMAYE PİYASASI KURULU

ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)

No:156 06530 Çankaya/ANKARA

Konu: Bağımsız Denetçi Sorumluluk Beyanı hk.

II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi ile SPK'nın 28.08.2024 tarih ve 48/1367 sayılı "İhraççılar Tarafından Düzenlenecek İzahnamelerde Yer Alan Finansal Tabloların Paranın Hangi Dönemdeki Satın Alma Gücüyle Sunulacağına İlişkin Duyuru" başlıklı Kararı uyarınca işbu İzahnamede Şirket;

- 31.12.2023 tarihindeki satın alma gücünü yansıtacak şekilde raporlanan ve bağımsız denetimden geçmiş 2022 ve 2023 yıllık hesap dönemlerine ve
- 31.12.2024 tarihindeki satın alma gücünü yansıtacak şekilde raporlanan ve bağımsız denetimden geçmiş 2023 ve 2024 yıllık hesap dönemlerine

ilişkin finansal tablolara ve bağımsız denetim raporlarına yer vermiş olup, anılan dokümanlarda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL



Melih ETKİN
Sorumlu Ortak Başdenetçi
İstanbul, 15 Mayıs 2025

www.gureli.com.tr

İstanbul Ofisi
Spine Tower Maslak Mah. Saati Sok.
No: 5 Kat: 25-26 28.
Sarıyer 34405 İstanbul
T : 444 9 475 (212) 285 01 50
F : +90 (212) 285 03 40-43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofisi
ASO Kule Maslak Bulvarı
No: 193 Kat: 9
Kavaklıdere 06680 Ankara
T : +90 (312) 466 84 20
F : +90 (312) 466 84 21
gym@ankara.gureli.com.tr

Antalya Ofisi
Finer Mah.1964 Sok. No: 35
Kerem Erdoğan Apt. Kat: 1 D: 4
Muratpaşa 07230 Antalya
T : +90 (242) 324 30 14
F : +90 (242) 324 30 15
gym@antalya.gureli.com.tr

Bursa Ofisi
Orunluk Mah. Akademi Cad.
Zanaat Mah. 2. Blok Kat: 7 D: 31
Nilüfer 16265 Bursa
T : +90 (224) 451 27 10
F : +90 (224) 451 27 79
gym@bursa.gureli.com.tr

İzmir Ofisi
Atatürk Cad. Etiler Apt.
No: 174/1 Kat: 5 D: 9
Alibeyköy 35220 İzmir
T : +90 (232) 421 21 34
F : +90 (232) 421 21 87
gym@izmir.gureli.com.tr



Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ff6a6

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

16/05/2025

SERMAYE PİYASASI KURULU

ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)

No:156 06530 Çankaya/ANKARA

Konu: Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı hk.

Şirketimiz "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (111-62.3)" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 tarih ve 14/415 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde hizmet vermektedir.

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. adına şirketimiz tarafından aşağıda tarih ve numaraları yazılı gayrimenkul değerleme raporunun SPK formatına uygun olarak düzenlendiği ve raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğu ve bu bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Değerlemeye Konu Gayrimenkul Bilgileri	Rapor Tarih ve Nosu
Çavuşoğlu Mahallesi 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 Parsel Kartal/İstanbul.	17.01.2025 – 2024-ÖZEL-641

Saygılarımızla,

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ERHAN SARAÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



16/12/2024

SERMayE PİYASASI KURULU

ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)

No:156 06530 Çankaya/ANKARA

Konu: Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı hk.

Şirketimiz "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (111-62.3)" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.05.2007 tarih ve 20/578 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde hizmet vermektedir.

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. adına şirketimiz tarafından aşağıda tarih ve numaraları yazılı gayrimenkul değerleme raporunun SPK formatına uygun olarak düzenlendiği ve raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğu ve bu bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Değerlemeye Konu Gayrimenkul Bilgileri	Rapor Tarih ve Nosu
Çavuşoğlu Mahallesi 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 Parsel Kartal/İstanbul.	05.01.2024 - 0199

Saygılarımızla,

DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

BAKİ BUDAKOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Baki Budakoğlu
DENGE -
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.
Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No:26 Ofisim İstanbul
Blok No:33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
Tic. Sic. No: 560028



Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



16/12/2024

SERMAYE PİYASASI KURULU

ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)

No:156 06530 Çankaya/ANKARA

Konu: Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı hk.

Şirketimiz “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (111-62.3)” çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 tarih ve 14/415 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde hizmet vermektedir.

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. adına şirketimiz tarafından aşağıda tarih ve numaraları yazılı gayrimenkul değerleme raporunun SPK formatına uygun olarak düzenlendiği ve raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğu ve bu bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Değerlemeye Konu Gayrimenkul Bilgileri	Rapor Tarih ve Nosu
Çavuşoğlu Mahallesi 2370 Ada 350, 612, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 638, 672, 727 ve 763 Parsel Kartal/İstanbul.	02.02.2023 – 2022-ÖZEL-1103

Saygılarımızla,

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ERHAN SARAÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı


ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Koşuyolu Mah. 3. Kat, Çiğdemliye İş Merkezi
No: 33 34742 Kadıköy - İstanbul
Tel: 0216 360 23 36 Faks : 0216 360 23 37
E-posta: A.D. 007 004 55 27 Tic.Sic. : 27261-S
Mersis No : 000706455270017



Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



ÖRNEKTİR

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL ve YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

40271

16 Temmuz 2025

Karar Tarihi : 16.07.2025

Karar sayısı : 2025/7

Karar Konusu : Nakden ve Bedelsiz Sermaye Artırımı Hakkında

Katılanlar : Attila TÜRKER, Ali Nuri TÜRKER, Ahmet Gültekin KARAŞIN
Ve Osman İlker SAVURAN

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu, Başkan'ın çağrısı üzerine şirket merkezinde toplanarak, yapılan oylama sonucunda aşağıdaki kararları almıştır.

Şirketimizinde önce almış olduğu 16.12.2024 tarih ve 2024/13 sayılı bedelli ve bedelsiz sermaye artırımına ilişkin kararın aşağıdaki şekilde revize edilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda;

1. Şirket esas sözleşmesinin 6. maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, Şirketimizin 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 (sermaye olumlu farkları hesabından) karşılanmak suretiyle %100 oranında 78.327.654,46 TL tutarında artırılarak 128.172.525,48 TL'ye çıkarılmasına,
2. Şirketimiz ortağı Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından nakden konulduğu ve muaccele hale geldiği Güreli Yeminli Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 14.05.2025 tarih ve 1243/2183-020 sayılı raporla tespit olunan 15.000.000 TL tutarındaki fonun, ortağımız Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin işbu bedelli sermaye artırımını çerçevesinde oluşacak sermaye koyma borcuna mahsup edilmesine,
3. Artırılacak 121.051.829,62 TL tutarındaki sermayeyi temsilen beheri 1 kuruş nominal değerli 12.105.182.962 adet toplam 121.051.829,62 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 satılmayan payların olması halinde bu payların, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlere kadar 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,

40271

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 ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri gereği sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların hak sahiplerine kaydı 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 kapsamında ihraç edilecek payların ilgili kısmına ilişkin yeni pay alma haklarının kullanımı ile yeni pay alma haklarının kullanılması sonrasında kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda satışına ilişkin aracılık hizmeti kapsamında İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile anlaşılmasına,
12. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakiben, Şirket Esas Sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtabilecek şekilde tadil edilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip Şirket Esas Sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Atilla TÜRKER

Başkan

Ali Nuri TÜRKER

Başkan Vekili

Simla TÜRKER BAYAZIT

Üye

Mahmut Kerem BİLGİN

Üye

Ahmet Gültekin KARAŞİN

Bağımsız Üye

Osman İlker SAVURAN

Bağımsız Üye



T.C.
KARTAL 28.
NOTERLİĞİ

ÖRNEK

KARTAL 28. NOTERİ
MIHRİBAN KIZILIRMAKGÜZELYALI MAH.
CUMHUR CAD. NO 9-B
PENDİK / İSTANBUL
Tel +902163924343
Fax +902163924342

Bu örneğin, ibraz edilen KARTAL 28. Noterliğinden 22/12/2023 tarih ve 60522 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ'ne ait Karar Defterinin 40. ve 41. sayfasındaki 16/07/2025 tarih ve 2025/7 sayılı kararının aynısı olduğunu onaylarım. (BÜ ÖRNEK TASDİKİ KARARDAKİ İMZALARIN ONAYINI KAPSAMAMAKTADIR.) (Onaltı Temmuz İkibinyırmibeş) Çarşamba günü 16/07/2025

KARTAL 28. NOTERİ
MIHRİBAN KIZILIRMAKYetine
İmzaya Yetkili Katip
AMİNE YILMAZ

40271



TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL ve YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU KARARI

16 Temmuz 2025

Karar Tarihi : 16.07.2025

Karar sayısı : 2025/8

Karar Konusu : Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor

Katılanlar : Atilla TÜRKER, Ali Nuri TÜRKER, Ahmet Gültekin KARASIN ve Osman İlker SAVURAN

40273

Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu, Başkan'ın çağrısı üzerine şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki kararları almıştır.

1. Şirketimizin bedelli ve bedelsiz sermaye artırımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuruya dair, Yönetim Kurulu'nun 16.12.2024 tarih ve 2024/14 sayılı kararı ile kabul edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor'un ("Rapor") ekteki şekilde revize edilmesine ve kabulüne,
2. Yönetim Kurulu'nun 16.07.2025 tarih ve 2025/7 sayılı toplantısında alınan karar çerçevesinde, Kurul'un ihraç edilecek paylara ilişkin izahnameyi onaylaması üzerine planlanan sermaye artırımının usulüne uygun şekilde tamamlanması halinde, sermaye artırımından elde edilecek net gelirin Rapor içeriğine uygun bir şekilde kullanılmasına,
3. Şirketimizin sermaye artırımından elde edilecek fonun Rapor'da belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak Pay Tebliği'nin 33. maddesinin birinci fıkrasında öngörülen rapor hazırlama ve yayınlama yükümlülüklerinin Denetimden Sorumlu Komite tarafından yerine getirilmesine,

katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Atilla TÜRKER

Başkan

Ali Nuri TÜRKER

Başkan Vekili

Simla TÜRKER BAYAZIT

Üye

Mahmut Kerem BİLGİN

Üye

Ahmet Gültekin KARASIN

Bağımsız Üye

Osman İlker SAVURAN

Bağımsız Üye



T.C.
KARTAL 28.
NOTERLİĞİ

ÖRNEK

KARTAL 28. NOTERİ
MİHRİBAN KIZILIRMAKGÜZELYALI MAH.
CUMHUR CAD. NO.9-B
PENDİK / İSTANBUL
Tel +902163924343
Fax +902163924342

Bu örneğin, ibraz edilen KARTAL 28. Noterliğinden 22/12/2023 tarih ve 60522 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ'ne ait Karar Defterinin 42. sayfasındaki 16/07/2025 tarih ve 2025/8 sayılı kararının aynısı olduğunu onaylarım. (BU ÖRNEK TASDİKİ KARARDAKİ İMZALARIN ONAYINI KAPSAMAMAKTADIR.) (Onaltı Temmuz İkibinyirmibeş) Çarşamba günü 16/07/2025

KARTAL 28. NOTERİ
MİHRİBAN KIZILIRMAKYerine
İmzaya Yetkili Katip
AMİNE YILMAZ

40273



ÖRNEKTİR



TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

VO 402771

Toplantı Tarihi: 16.07.2025
Toplantı Yeri: Şirket Merkezi
Toplantı No: 2025/4
Gündem: Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor 2025

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ **YÖNETİM KURULU'NA,**

Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapordur.

1) RAPORUN AMACI

Yönetim Kurulu'nun 16.07.2025 tarihinde aldığı 2025/7 sayılı karar ile gerçekleştirilmesi planlanan bedelli sermaye artırımını nedeniyle, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin ("Pay Tebliği") "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesinin 1. Fıkrasının "Halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımı yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanması zorunludur. Sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak, halka açılan ortaklıkların paylarının borsada işlem görmeye başlamasından, payları borsada işlem gören halka açık ortaklıkların ise sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlaması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir." hükmü gereği, Komitemiz tarafından sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanması zorunludur.

Yönetim Kurulu'nun 16.12.2024 tarih ve 2024/14 sayılı kararı ile kabul edilen ve 16.12.2024 tarihinde KAP'ta Kamuya duyurulan Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor, Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımına ilişkin 16.07.2025 tarih ve 2025/7 sayılı kararı çerçevesinde aşağıdaki şekilde revize edilmiştir.

2) SERMAYE ARTIRIMININ GEREKÇESİ

Yönetim Kurulu'nun 16.07.2025 tarihinde aldığı 2025/7 sayılı karar ile gerçekleştirilmesi planlanan bedelli sermaye artırımının gerekçesi, Şirketimizin Kartallıstanbul'da bulunan 69.671 m² arsası dışında gelir getirci faaliyeti bulunmamaktadır. Kartal'da bulunan aramızın imar durumunun tamamlanması sonrası gerçekleştirilecek projelerden sağlanacak gelir getirci faaliyetlere daha etkin ve olağan faaliyetlerimizi sürdürmek ve arsamızın giderlerini yüksek finansman oranlarına marjiz kalmadan karşılayabilmektir.



UK 09

Doğrulama Kodu: 8d8b1e7b-fa07-4fd4-85c3-17f128ffb6a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



3) ELDE EDİLECEK FONUN PLANLANAN KULLANIM YERLERİ

Yönetim Kurulu'nun 16.07.2025 tarihinde aldığı 2025/7 sayılı karar çerçevesinde gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını kapsamında, pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının tamamen kullanılacağı varsayımı altında, söz konusu bedelli sermaye artırımından 42.724.175,16 TL tutarında brüt gelir elde edilmesi öngörülmekle birlikte, işbu bedelli sermaye artırımını karşılamak üzere çıkacak sermaye koyma borcunun 15.000.000 TL'si ortaklarımızdan Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin Şirketimize nakden koyduğu ve muaccel hale gelen borca mahsuben karşılanmış ve anılan fon işletme sermayesi için kullanılmaktadır. Bu itibarla, Şirketimiz fiilen sermaye artırımından brüt 27.724.175,16 TL tutarında fon elde edecektir. Sermaye artırımına ilişkin tahmini 1.061.261 TL tutarındaki ihraç maliyetinin mahsubu sonucu bedelli sermaye artırımından 26.662.914,16 TL tutarında net ihraç geliri elde edileceği tahmin edilmektedir.

Şirketimiz bedelli sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylardan elde etmeyi planladığı fiili net geliri aşağıda belirtilen başlıklar dahilinde net işletme sermayesi olarak kullanmayı planlamaktadır.

Fon Kullanım Yeri	Planlanan Kullanım Oranı (%)	Planlanan Tutar
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri	44,00	11.731.682
Personel Giderleri	42,50	11.331.738
Diğer Net İşletme Sermayesi	13,50	3.599.494
Toplam	100,00	26.662.914

Diğer Net İşletme Sermayesi: Faaliyet dönemlerimiz itibariyle Şirketimizin olağan faaliyetlerini sürdürebilmesi için gerekli olan giderlerden oluşmaktadır. Bu gider kalemlerine örnek olarak Borsa İstanbul kotta kalma ücreti, MKK hizmet giderleri, yıl içinde yapılan Genel Kurul ile ilgili giderler, avukatlık ücreti, bağımsız dış denetim ve tam tasdik denetim ücretleri vb giderler sayılabilir.

Bu çerçevede Şirketimiz bedelli sermaye artırımından elde edeceği gelirin tamamını olağan faaliyetleri ile ilgili giderlerini karşılamak amacıyla kullanmayı planlamaktadır.

Saygılarımızla,

Ahmet Gültekin KARAŞIN
Komite Başkanı

Osman İlker SAVURAN
Komite Üyesi



T.C.
KARTAL 28.
NOTERLİĞİ

ÖRNEK

KARTAL 28. NOTERİ
MİHRİBAN KIZILIRMAKGÜZELYALI MAH.
CUMHUR CAD. NO 9-B
PENDİK / İSTANBUL
Tel.+902163924343
Fax +902163924342

Bu örneğin, ibraz edilen KARTAL 28. Noterliğinden 22/12/2023 tarih ve 60522 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ'ne ait Karar Defterinin 43. ve 44. sayfasındaki 16/07/2025 tarihli kararının aynısı olduğunu onaylarım. (BU ÖRNEK TASDİKİ KARARDAKİ İMZALARIN ONAYINI KAPSAMAMAKTADIR.) (Onaltı Temmuz İki bin yirmibeş) Çarşamba günü 16/07/2025

KARTAL 28. NOTERİ
MİHRİBAN KIZILIRMAK
Noterine
İmzaya Yetkili Katip
AMİNE YILMAZ

40277

