



**Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**Başvuru İzahnamesi**

***Başvuru İzahnamesi yayımlanma tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru çerçevesinde incelenmekte olup henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca Şirket'in internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek olan İntegral Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin internet sitelerinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanacaktır.***

***Halka arz kapsamında herhangi bir yatırım kararı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip verilmeli ve yatırımcılar yatırım kararlarını nihai İzahname'de yaptıkları incelemelere dayandırmalıdır.***

Two blue ink signatures, one above the other, on the left side of the page.

A blue ink signature in the center of the page.

A blue ink signature on the right side of the page.

A blue ink signature and a circular stamp on the bottom right. The stamp contains the text: 'İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.', 'Maslak Mah. 3. Kat. Sokak No: 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL', 'Mersis: 34710000000000000001', 'Tic. Sic. No: 274984', 'Vergi No: 34710000000000000001', 'Mersis: 34710000000000000001', 'Tic. Sic. No: 274984', 'Vergi No: 34710000000000000001'.

## Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### Başvuru İzahnamesi

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca ...../...../2025 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 700.000.000 TL'den 848.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 148.000.000 TL nominal değerli 148.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve mevcut ortaklardan Mehmet Dağ'a ait toplam 21.337.600 TL nominal değerli 21.337.600 adet B Grubu hamiline yazılı pay, Osman Dağ'a ait toplam 21.331.200 TL nominal değerli 21.331.200 adet B Grubu hamiline yazılı pay Doğan Dağ'a ait toplam 21.331.200 TL nominal değerli 21.331.200 adet B Grubu hamiline yazılı pay, olmak üzere toplam 212.000.000 TL nominal değerli 212.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurul'ca 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 İzahname, ortaklığımızın ([www.daggyo.com.tr](http://www.daggyo.com.tr)) halka arzda satışa aracılık edecek İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.integralyatirim.com.tr](http://www.integralyatirim.com.tr)) internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esenlape Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Ticaret Sicil No: 2925828  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi MKE: 634 131 6003

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak İsim. Saa. Sok. Kat:2  
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL  
Mersis No: 3471000180000001  
Ticaret Sicil No: 2925828

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

İşbu İzahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup sadece İzahname’nin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, İhraççı’nın geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esenyol Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 06310003000001  
Ticaret Sicil No: 2728828  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 034 111 0003

İNTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer, Sarıyer, İstanbul  
No:5 Kat:2 Sarıyer, İstanbul  
Mersis V.D. No: 341 001 0003

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                       |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| I. BORSA GÖRÜŞÜ: .....                                                                | 9     |
| II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:.....                                   | 9     |
| 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER .....                                    | 10    |
| 2. ÖZET .....                                                                         | 13    |
| 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER .....                                                          | 349   |
| 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER .....                                                   | 35    |
| 5. RİSK FAKTÖRLERİ .....                                                              | 394   |
| 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER .....                                                    | 61    |
| 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....                                          | 764   |
| 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....                                                        | 1064  |
| 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....                      | 110   |
| 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....                     | 113   |
| 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....                                                    | 129   |
| 12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....                                 | 133   |
| 13. EĞİLİM BİLGİLERİ .....                                                            | 134   |
| 14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ .....                                              | 13966 |
| 15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....                       | 139   |
| 16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER .....                                                 | 146   |
| 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI .....                                                 | 147   |
| 18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER .....                                                  | 155   |
| 19. ANA PAY SAHİPLERİ .....                                                           | 156   |
| 20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER ..... | 159   |
| 21. DİĞER BİLGİLER .....                                                              | 161   |
| 22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER .....                                                          | 201   |
| 23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER .....          | 206   |
| 24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....                        | 213   |
| 25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....                                                  | 227   |
| 26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER .....                                      | 254   |
| 27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....                     | 222   |
| 28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ .....                                             | 225   |
| 29. SULANMA ETKİSİ .....                                                              | 229   |
| 30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER .....                        | 229   |
| 31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....                                                 | 232   |
| 32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI .....                                    | 232   |
| 33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....           | 245   |
| 34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER .....                                                    | 245   |
| 35. EKLER.....                                                                        | 24680 |



## KISALTMA VE TANIMLAR

| KISALTMA                                                                    | TANIM                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a.d.                                                                        | Anlamsız değer                                                                                                             |
| A.Ş.                                                                        | Anonim Şirketi                                                                                                             |
| ABD Doları, Amerikan doları, USD                                            | Amerika Birleşik Devletleri Doları                                                                                         |
| Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun                              | 28.07.1953 tarih ve 8469 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunu     |
| Aracı Kurum / Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş / Konsorsiyum Lideri | İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                                                                                      |
| Avro, EUR                                                                   | Avrupa Birliği Para Birimi                                                                                                 |
| AVM                                                                         | Alışveriş Merkezi                                                                                                          |
| Ar-Ge                                                                       | Araştırma ve Geliştirme                                                                                                    |
| Bağımsız Denetim Şirketi                                                    | Vizyon Grup Bağımsız Denetim Anonim Şirketi                                                                                |
| Belediye Kanunu                                                             | 03.07.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5393 sayılı Belediye Kanunu                                    |
| BİST, Borsa, Borsa İstanbul, BİAŞ                                           | Borsa İstanbul Anonim Şirketi                                                                                              |
| BKK                                                                         | Bakanlar Kurulu Kararı                                                                                                     |
| Borsa İstanbul Yıldız Pazar                                                 | Borsa’ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmın piyasa değeri 2.000.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar |
| BSMV                                                                        | Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi                                                                                       |
| CMC                                                                         | Certified Management Consultant / Sertifikalı Yönetim Danışmanı                                                            |
| Covid-19                                                                    | Koronavirüs hastalığı 2019                                                                                                 |
| ÇED                                                                         | Çevresel Etki Değerlendirmesi                                                                                              |
| ÇED Yönetmeliği                                                             | Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği                                                                                  |
| Çevre Kanunu                                                                | 11.08.1983 tarih ve 18132 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2872 sayılı Damga Vergisi Kanunu                               |
| Çevre İzin Yönetmeliği                                                      | Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği                                                                                           |
| Dağ Mimarlık                                                                | Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş.                                                        |
| Dağ Mühendislik                                                             | Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.                                                                        |
| Damga Vergisi Kanunu                                                        | 11.07.1964 tarih ve 11751 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu                                |



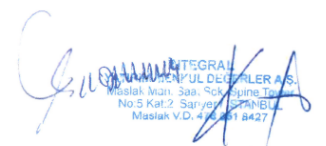
| KISALTMA                                               | TANIM                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İş Kanunu                                              | 10.06.2003 tarih ve 25134 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu                                                     |
| İşlem Günü                                             | İlgili düzenlemeler çerçevesinde Borsa İstanbul A.Ş. nezdindeki Pay Piyasası’nın işlem yapılmak üzere açık olduğu ilan edilen gündür  |
| İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik | 10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik |
| KAP                                                    | Kamuyu Aydınlatma Platformu                                                                                                           |
| Kar Payı Tebliği                                       | 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kar Payı Tebliği (II-19.1)                                                |
| Kat Mülkiyeti Kanunu                                   | 02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu                                           |
| KDV                                                    | Katma Değer Vergisi                                                                                                                   |
| Kurul, SPK                                             | Sermaye Piyasası Kurulu                                                                                                               |
| Kurumsal Yönetim Tebliği                               | 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)                                        |
| KVK, Kurumlar Vergisi Kanunu                           | 21.06.2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu                                       |
| KVKK                                                   | 07.04.2016 tarih ve 29677 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu                            |
| Ltd. Şti.                                              | Limited Şirketi                                                                                                                       |
| m <sup>2</sup>                                         | Metrekare                                                                                                                             |
| Md / m.                                                | Madde numarası                                                                                                                        |
| MKK                                                    | Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.                                                                                                           |
| Sermaye Piyasası Araçları Satış Tebliği                | 28.06.2013 tarih ve 28691 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasası Araçları Satış Tebliği (II-5.2)                          |
| Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu     | 16.06.2006 tarih ve 26200 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu            |
| SPKn                                                   | 30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu                                       |
| T.C.                                                   | Türkiye Cumhuriyeti                                                                                                                   |
| Takasbank                                              | İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.                                                                                                |

| KISALTMA                 | TANIM                                                                                                                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tam Mükellef             | Türkiye’de yerleşik bulunan kişi ve kurumların o Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu |
| Tapu Kanunu              | 29.12.1934 tarih ve 2892 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2644 sayılı Tapu Kanunu                                                                  |
| TBK                      | 04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu                                                         |
| TCMB                     | Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası                                                                                                                   |
| TFRS                     | Türkiye Finansal Raporlama Standartları                                                                                                             |
| TL                       | Türk Lirası                                                                                                                                         |
| TMK                      | 22.11.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu                                                          |
| TMS                      | Türkiye Muhasebe Standartları                                                                                                                       |
| TMS-29                   | Yüksek Enflasyon Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı                                                                                          |
| TTK/ Türk Ticaret Kanunu | 14.02.2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu                                                         |
| TTSG                     | Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi                                                                                                                      |
| TÜFE                     | Tüketici Fiyat Endeksi                                                                                                                              |
| TÜİK                     | Türkiye İstatistik Kurumu                                                                                                                           |
| TÜRMOB                   | Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği                                                               |
| TÜSİAD                   | Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği                                                                                                           |
| UMS                      | Uluslararası Muhasebe Standardı                                                                                                                     |
| UMS 24                   | Uluslararası Muhasebe Standardı İlgili Taraf İşlemlerinin Kamuya Açıklanması                                                                        |
| Vb.                      | Ve benzeri                                                                                                                                          |
| VERBİS                   | Veri Sorumluları Sicil Bilgi Sistemi                                                                                                                |
| VUK                      | 10.01.1961 tarih ve 10703 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu                                                            |
| YK                       | Yönetim Kurulu                                                                                                                                      |
| YMM                      | Yeminli Mali Müşavir                                                                                                                                |

  
**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
 Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No: 42 Şişli/İST.  
 Mersis No: 0634011600000001  
 Ticaret Sicil No: 1025828  
 Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 834 111 0003





  
 G. İBRAHİM  
 G. İBRAHİM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. 346. Sok. Güneş Tower  
 No 5 Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
 Mersis No: 34710000000000000001

## I. BORSA GÖRÜŞÜ:

[Bu kısım ilerleyen süreçte BİST'ten temin edilince eklenecektir.]

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

  
**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No: 12 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634110600300001  
Ticaret Sicil No: 1928628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 8003

  
**İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Maslak Mh. 3aa. Sok. Kat: 5  
No: 5 Kat: 5 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 444 851 8427



## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

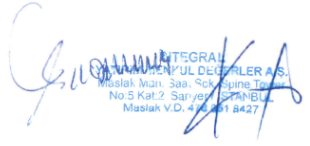
|                                                                                                     |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>İhraççı</b><br><b>DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI</b><br><b>ANONİM ŞİRKETİ</b>                 | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b> |
| <b>Tarih:</b><br><b>Adı Soyadı: Mehmet DAĞ</b><br><b>Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür</b> | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>    |

|                                                |                              |
|------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Halka Arz Eden Pay Sahibi</b>               | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b> |
| <b>Tarih:</b><br><b>Adı Soyadı: Mehmet DAĞ</b> | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>    |

|                                               |                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Halka Arz Eden Pay Sahibi</b>              | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b> |
| <b>Tarih:</b><br><b>Adı Soyadı: Osman DAĞ</b> | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>    |

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

|                                                                                                                                 |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Halka Arz Eden Pay Sahibi</b>                                                                                                | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b> |
| <b>Tarih:</b><br><b>Adı Soyadı: Doğan DAĞ</b>  | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>    |

|                                                                                                                     |                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b><br><b>İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER</b><br><b>ANONİM ŞİRKETİ</b> | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>                                                                                     |
| <b>Tarih:</b><br><b>Adı Soyadı: Osman İlker SAVURAN</b><br><b>Görevi: Genel Müdür Yardımcısı</b>                    | <br><b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b> |
| <b>Tarih:</b><br><b>Adı Soyadı: Kıvanç MEMİŞOĞLU</b><br><b>Görevi: Genel Müdür</b>                                  |                                                                                                                  |

  
**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
 Esentepe Mah. Kore Şahitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
 Mersis No: 0634111800300001  
 Ticaret Sicil No: 1025628  
 Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003





  
 İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Maslak Mah. Sarıyer/İSTANBUL  
 No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
 Mersis No: 0634111800300001

İzahnamenin bir parçası olan bu raporlarda 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 İzahname ekinde yer almaktadır.

|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş</b><br><b>Vizyon Grup Bağımsız Denetim Anonim Şirketi</b> | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>                                                                                                                                                            |
| <b>Adı Soyadı: Muhammet YAŞARBAŞ</b><br><b>Görevi: Sorumlu Ortak Baş Denetçi</b>                                 | <b>Şirket'in 30.06.2025,</b><br><b>31.12.2024 ve 22.03.2024</b><br><b>tarifleri itibarıyla</b><br><b>hazırlanmış finansal tablo</b><br><b>ve özel bağımsız denetçi</b><br><b>raporu</b> |

|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b><br><b>Lotus Gayrimenkul Değerleme</b><br><b>ve Danışmanlık A.Ş.</b> | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>                                                                                                                                                                   |
| <b>Adı Soyadı: M. Kıvanç KILMAN</b><br><b>Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                             | <b>07.07.2025 tarihli ve</b><br><b>2025/330, 2025/331,</b><br><b>2025/332, 2025/333,</b><br><b>2025/334, 2025/335, 2025/336</b><br><br><b>Sayılı Gayrimenkul</b><br><b>Değerleme Raporları</b> |
| <b>Adı Soyadı: Engin AKDENİZ</b><br><b>Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                                |                                                                                                                                                                                                |
| <b>Adı Soyadı: Ercan MEŞE</b><br><b>Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                |

## 2. ÖZET

| A—GİRİŞ VE UYARILAR |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | Başlık                                        | Açıklama Yükümlülüğü                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| A.1                 | Giriş ve uyarılar                             | <ul style="list-style-type: none"><li>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>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.</li><li>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul> |
| A.2                 | İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi | İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| B—İHRAÇÇI |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B.1       | İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı                                                                                            | Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| B.2       | İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi                                                            | <b>Hukuki statüsü:</b> Anonim Şirket<br><b>Tabi olduğu mevzuat:</b> T.C. Kanunları<br><b>Kurulduğu ülke:</b> T.C.<br><b>Adresi:</b> Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| B.3       | Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin | <p>Şirket, 22.03.2024 tarihinde Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle ODM Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 22.03.2024 tarihinde tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 22.03.2024 tarih ve 827 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.</p> <p>SPK'nın 19.08.2025 tarih ve E-12233903-340.02-76931 sayılı iznini takiben 01.10.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 25.09.2025 tarihli Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağan Genel Kurul kararı ile Şirket, "Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür</p> <p>Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar,</p> |

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicili No: 1025828  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 834 111-00000

**tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**

sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket; faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Dağ GYO'nun tüm gayrimenkul portföyü 7 adet gayrimenkul projesinden oluşmakta olup, tamamı "stoklar" altında finansal tablo tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerinden takip edilmektedir.

Gayrimenkul portföyüne dair bilgiler aşağıda yer almaktadır. Portföy değerleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun 07.07.2025 tarihli 2025/330, 2025/331, 2025/332, 2025/333, 2025/334, 2025/335, 2025/336 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporları'nda tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.

| Projeler                       | Piyasa Değeri (30.06.2025) | Tamamlanma Derecesi (%)* | Değerleme Rapor No | Değerleme Rapor Tarihi | Değerleme Tarihi |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|------------------|
| Tual Comfort Projesi           | 2.894.400.000              | 98,7                     | 2025/330           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |
| Tual Mabeyin Konakları Projesi | 743.600.000                | 95                       | 2025/331           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |
| Tual Asya Projesi              | 2.077.600.000              | 12,71                    | 2025/332           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |
| Tual Gölyaka Projesi           | 4.464.500.000              | 24,95                    | 2025/333           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |
| Tual Manzara I Projesi         | 790.000.000                | 10                       | 2025/334           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |
| Tual Manzara II Projesi        | 1.057.400.000              | 10                       | 2025/335           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |
| Tual Yaka Projesi              | 196.200.000                | 10                       | 2025/336           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |

\*İzahname tarihi itibarıyla

#### **Tual Comfort Projesi**

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 623 Ada, 1 Parselde geliştirilen Tual Comfort Projesi, 480 adet daire 20 adet dükkan vasıflı taşınmazdan meydana gelmektedir. Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, projenin genel inşaat ilerleme durumu 30.06.2025 tarihi itibarıyla %98,7 seviyesindedir. 30.06.2025 tarihi itibarıyla 355 adet bağımsız bölümün önsatışı yapılmıştır.

#### **Tual Mabeyin Konakları Projesi**

Konya ili, Selçuklu İlçesi, Sille Mahallesi, 43111 Ada, 5 Parselde geliştirilen Tual Mabeyin Konakları Projesi, 180 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, projenin genel inşaat ilerleme durumu 30.06.2025 tarihi itibarıyla %95 seviyesindedir. 30.06.2025 tarihi itibarıyla 178 adet bağımsız bölümün önsatışı yapılmıştır.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şahitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003



|       |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                  | <p><b>Tual Asya Projesi</b><br/>İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 2005 nolu Parselde geliştirilen Tual Asya Projesi, 247 adet daire, 30 adet ikiz villa ve 8 adet işyeri vasıflı toplam 285 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, projenin genel inşaat ilerleme durumu 30.06.2025 tarihi itibarıyla %12,71 seviyesindedir. 30.06.2025 tarihi itibarıyla 118 adet bağımsız bölümün önsatışı yapılmıştır.</p> <p><b>Tual Gölyaka Projesi</b><br/>İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 811 ada 7 parsel, 811 ada 8 parsel, 812 ada 5 parsellerde geliştirilen Tual Gölyaka Projesi, 511 adet daire, 19 villa ve 7 adet ticari ünite olmak üzere toplam 537 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, projenin genel inşaat ilerleme durumu 30.06.2025 tarihi itibarıyla %24,95 seviyesindedir. 811 ada 8 parsel ve 812 ada 5 parselde henüz inşai faaliyetler başlamamıştır. 30.06.2025 tarihi itibarıyla 107 adet bağımsız bölümün önsatışı yapılmıştır.</p> <p><b>Tual Manzara I Projesi</b><br/>Konya ili, Selçuklu İlçesi, Ardıçlı Mahallesi, 44646 Ada 1 Nolu parselde geliştirilen Tual Manzara I Projesi, 122 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, izahname tarihi itibarıyla projenin genel inşaat ilerleme durumu %10 seviyesindedir. Projeden henüz önsatış yapılmamıştır.</p> <p><b>Tual Manzara II Projesi</b><br/>Konya ili, Selçuklu İlçesi, Ardıçlı Mahallesi, 44610 Ada 1 Nolu Parselde geliştirilen Tual Manzara II Projesi, toplamda 129 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, izahname tarihi itibarıyla projenin genel inşaat ilerleme durumu %10 seviyesindedir. Projeden henüz önsatış yapılmamıştır.</p> <p><b>Tual Yaka Projesi</b><br/>Konya ili, Meram İlçesi, Yaka Mahallesi, 17725 Ada 9 Nolu Parselde geliştirilen Tual Yaka Projesi, 6 adet villadan meydana gelmektedir. Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, izahname tarihi itibarıyla projenin genel inşaat ilerleme durumu %10 seviyesindedir. Projeden henüz önsatış yapılmamıştır.</p> |
| B.4 a | <b>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</b> | Şirket'i ve faaliyet gösterdiği sektörü önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, ülkemizde gerçekleşen döviz dalgalanmaları ve buna bağlı olarak inşaat girdi maliyetlerindeki artışlar, enflasyon rakamlarındaki beklentiler, mevzuattan ve kamu otoriteleri kararları neticesinde oluşabilecek faktörler, ülkemizde meydana gelen ve ülkemizi kötü etkileyen Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar, Şirket operasyonlarının finansmanı ile Türkiye'deki konut arz-talep dengesini belirleyen inşaat maliyetleri, konut fiyatındaki değişimler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerindeki değişiklikleri gibi koşulların etkileri olarak sıralanabilir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| B.5   | <b>İhraççının dahil olduğu</b>                                                                   | Şirket herhangi bir gruba dahil bulunmamaktadır. Şirket ortaklarının sahip olduğu şirketler nedeniyle ilişkili tarafı olan üç şirket bulunmaktadır. İlgili şirketlere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |            |  |  |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|--|--|
|                                                           | grup ve grup içindeki yeri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Unvan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Faaliyet Konusu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |            |  |  |
|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı (ahşap binaların inşaatı hariç)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |            |  |  |
|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Her türlü inşaat taahhüt işleri konut işyeri ticarethan inşaatlarını yapmak satmak kendi hesabına arazi ve arsalar almak bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsalar ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |            |  |  |
|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Dağ Holding A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kurulmuş ve kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak, bunların yatırım, finansman, finansal kiralama, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ve ekonomide dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini artırma ve bu şirketlerin sağlıklı şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılığını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmak |                                   |            |  |  |
| B.6                                                       | <b>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</b><br><br><b>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</b><br><br><b>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine</b> | <p>Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 700.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 700.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 105.000.000 adet pay karşılığı 105.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 595.000.000 adet pay karşılığı 595.000.000 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.</p> <p>Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.</p> <p>Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15'inci maddesine göre, Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 13 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.</p> <p>Şirket'in 700.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımına son genel kurul toplantı tarihi ve izahname tarihi itibarıyla gösteren tabloya aşağıda yer verilmektedir.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |            |  |  |
| <b>Dağ GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |            |  |  |
| <b>Ortağın Adı Soyadı</b>                                 | <b>Pay Grubu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |            |  |  |
|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Son Genel Kurul Toplantısı 25.07.2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>İzahname Tarihi İtibarıyla</b> |            |  |  |
|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>(TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>(%)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>(TL)</b>                       | <b>(%)</b> |  |  |
| Mehmet DAĞ                                                | A*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 35.007.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 33,34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 35.007.000                        | 33,34      |  |  |
|                                                           | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 198.373.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 198.373.000                       |            |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                   |                                                           |                                                           |                                                           |             |             |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----|
| sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Osman DAĞ                                                                                                                | A*                                                                                                                                                                | 34.996.500                                                | 33,33                                                     | 34.996.500                                                | 33,33       |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | B                                                                                                                                                                 | 198.313.500                                               |                                                           | 198.313.500                                               |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | Doğan DAĞ                                                                                                                                                         | A*                                                        | 34.996.500                                                | 33,33                                                     | 34.996.500  | 33,33       |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                   | B                                                         | 198.313.500                                               |                                                           | 198.313.500 |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | TOPLAM                                                                                                                                                            |                                                           |                                                           | 700.000.000                                               | 100         | 700.000.000 | 100 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | *A Grubu payların Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı bulunmaktadır.                                                                                      |                                                           |                                                           |                                                           |             |             |     |
| Şirket'in sermayesinde dolaylı olarak pay sahibi olan herhangi bir gerçek veya tüzel kişi bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                   |                                                           |                                                           |                                                           |             |             |     |
| Şirket'in yönetim hakimiyetine doğrudan veya dolaylı olarak sahip plan tek bir kişi bulunmamaktadır. Bununla birlikte, sahip oldukları A ve B grubu paylar nedeniyle, birlikte hareket eden Mehmet Dağ, Osman Dağ ve Doğan Dağ birlikte Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip olup, söz konusu hakimiyetin kaynağı, işbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesini temsil eden payların tamamına sahip olmalarıdır. |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                   |                                                           |                                                           |                                                           |             |             |     |
| B.7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler | Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin konsolide olmayan finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır. |                                                           |                                                           |                                                           |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | Finansal Durum Tablosu (TL)                                                                                                                                       | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) 30.06.2025 | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) 31.12.2024 | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) 22.03.2024 |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | VARLIKLAR                                                                                                                                                         |                                                           |                                                           |                                                           |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | Dönen varlıklar                                                                                                                                                   | 7.149.327.913                                             | 5.397.825.974                                             | 4.544.888.095                                             |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | Nakit ve nakit benzerleri                                                                                                                                         | 38.750.787                                                | 20.479.649                                                | 17.513                                                    |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | Ticari alacaklar                                                                                                                                                  |                                                           |                                                           |                                                           |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | - İlişkili taraflardan ticari alacaklar                                                                                                                           | 228.701.044                                               | 206.603.755                                               | 429.173.388                                               |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar                                                                                                                   | 330.584.696                                               | 381.129.584                                               | 63.809.505                                                |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | Diğer alacaklar                                                                                                                                                   |                                                           |                                                           |                                                           |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | - İlişkili taraflardan diğer alacaklar                                                                                                                            | -                                                         | -                                                         | -                                                         |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar                                                                                                                    | 4.325.453                                                 | 447.825                                                   | 565.248                                                   |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | Stoklar                                                                                                                                                           | 5.375.873.675                                             | 4.567.494.149                                             | 3.891.291.420                                             |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | Peşin ödenmiş giderler                                                                                                                                            |                                                           |                                                           |                                                           |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | - İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler                                                                                                                       | 996.635.257                                               | -                                                         | -                                                         |             |             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          | - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler                                                                                                               | 36.188.171                                                | 4.293.601                                                 | 1.694.766                                                 |             |             |     |

|                                                     |                      |                      |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Diger dönen varlıklar                               | 138.268.830          | 217.377.411          | 158.336.255          |
| <b>Duran varlıklar</b>                              | <b>79.732.050</b>    | <b>300.921.647</b>   | <b>226.374.185</b>   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | -                    | 220.264.225          | 220.264.225          |
| Kullanım hakkı varlıkları                           | 3.678.648            | 4.291.756            | -                    |
| Maddi duran varlıklar                               | 5.329.302            | 5.641.566            | 6.109.960            |
| Peşin ödenmiş giderler                              |                      |                      |                      |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 70.724.100           | 70.724.100           | -                    |
| <b>Toplam varlıklar</b>                             | <b>7.229.059.963</b> | <b>5.698.747.621</b> | <b>4.771.262.280</b> |

| Finansal Durum Tablosu (TL)                      | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                  | 30.06.2025                                     | 31.12.2024                                     | 22.03.2024                                     |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                 |                                                |                                                |                                                |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                 | <b>4.862.780.138</b>                           | <b>1.141.809.931</b>                           | <b>1.099.395.808</b>                           |
| Kısa vadeli borçlanmalar                         | 312.290.157                                    | 161.855.328                                    | -                                              |
| Ticari borçlar                                   |                                                |                                                |                                                |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar              | 1.128.274.231                                  | 305.795.609                                    | 983.960.645                                    |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar      | 148.049.488                                    | 16.735.077                                     | 85.383.435                                     |
| Diger borçlar                                    |                                                |                                                |                                                |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar               | -                                              | -                                              | 7.320.622                                      |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar       | -                                              | -                                              | 22.727.447                                     |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 2.855.897                                      | 1.957.801                                      | 3.659                                          |
| Ertelenmiş gelirler                              |                                                |                                                |                                                |
| - İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler       | 48.533.617                                     | -                                              | -                                              |



|                                                                  |                      |                      |                      |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| - İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler               | 3.222.776.748        | 655.466.116          | -                    |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                 | <b>483.516.784</b>   | <b>2.509.372.927</b> | <b>2.432.861.283</b> |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                         | 2.362.317            | 3.083.290            | -                    |
| Ticari borçlar                                                   |                      |                      |                      |
| - İlişkili taraflara borçlar                                     | -                    | -                    | 86.051.406           |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar   | 3.130.008            | 1.555.294            | -                    |
| Ertelenmiş Gelirler                                              |                      |                      |                      |
| -İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler                        | -                    | 14.736.836           | 9.476.465            |
| -İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                | 11.558.614           | 2.074.075.317        | 2.171.555.602        |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                     | 466.465.845          | 415.922.190          | 165.777.810          |
| <b>Özkaynaklar</b>                                               | <b>1.882.763.041</b> | <b>2.047.564.762</b> | <b>1.239.005.189</b> |
| Ödenmiş sermaye                                                  | 700.000.000          | 700.000.000          | 289.950.000          |
| Sermaye düzeltme farkları                                        | 240.403.577          | 240.403.577          | 156.576.912          |
| Sermaye avansı                                                   | -                    | -                    | 312.266.624          |
| Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları ve azalışları | -                    | -                    | -                    |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)  | (381.987)            | -                    | -                    |
| Geçmiş yıllar kârları veya zararları                             | 1.107.161.185        | 480.211.653          | 480.211.653          |



|                            |                      |                      |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Net dönem kârı veya zararı | (164.419.734)        | 626.949.532          |                      |
| <b>Toplam kaynaklar</b>    | <b>7.229.059.963</b> | <b>5.698.747.621</b> | <b>4.771.262.280</b> |

#### Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. Diğer dönen varlıklar ise devreden katma değer vergisinden oluşmaktadır.

#### Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır. 22.03.2024 tarihinde 17.513 TL olan nakit ve nakit benzerleri 31.12.2024 tarihinde 20.479.649 TL'ye 30.06.2025 tarihinde ise 38.750.787 TL'ye yükselmiştir. 30.06.2025 tarihinde 2024 yıl sonuna göre nakit ve nakit benzerleri %89,21 artmıştır. Bu artışta, bankalardaki mevduat tutarları ve sözleşmeye bağlanan satışlardan alınan tahsilatlar yoluyla elde edilen nakitler etkili olmuştur.

#### Ticari Alacaklar

30.06.2025 tarihinde ilişkili taraflardan kısa vadeli alacaklar 228.701.044 TL olup, söz konusu tutarın 216.000.000 TL'lik kısmı Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulü olarak sınıfladığı varlık satışından kaynaklanmaktadır. Ömer Faruk Dağ ile Nedim Dağ'a olan alacaklar ise Şirket'in portföyündeki bağımsız bölüm satışlarından oluşmaktadır.

Ticari alacakların içindeki ilişkili olmayan taraflardan alacaklar, 22.03.2024 tarihinde 63.809.505 TL, 31.12.2024 tarihinde 381.129.584 TL, 30.06.2025 tarihinde ise 330.584.696 TL olup, toplam ticari alacakların içindeki payı ise %59,11 olarak gerçekleşmiştir. İlgili alacaklar mevcut projelerden yapılan satışlara ait olan müşteri alacaklardır.

#### Stoklar

30.06.2025 tarihli satın alma gücüne göre Şirket'in kısa vadeli stokları 22.03.2024 tarihinde 3.891.291.420 TL, 31.12.2024 tarihinde 4.567.494.149 TL ve 30.06.2025 tarihinde ise 5.375.873.675 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2025 tarihinde Stokların Dönen Varlıklar içindeki payı %75,19 olmuştur. 30.06.2025 tarihindeki stok tutarı, 31.12.2024 tarihindeki stok tutarına göre ise %17,70 artmıştır.

Her bir gayrimenkul projesi için all-risk sigortası yapılmış olup, toplam sigorta teminat tutarı 30.06.2025 tarihi itibarıyla 2.627.000.000 TL'dir.

#### Peşin Ödenmiş Giderler

Peşin ödenmiş giderler 22.03.2024 tarihinde 1.694.766 TL, 31.12.2024 tarihinde 75.017.701 TL ve 30.06.2025 tarihinde ise 1.103.547.528 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2025 tarihinde kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin, dönen varlıklara oranı %14,45, uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin duran varlıklara oranı ise %88,7'dir. Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerdeki artışlar inşaatı devam eden projelerin finansmanı için Dağ Mimarlık ve Dağ Mühendislik'e verilen sipariş avanslarından kaynaklanmaktadır. İlave olarak; devam eden projelerin iş yapımının tamamlanması için bir yıldan az olmak üzere 30.06.2025 tarihinde 36.188.170 TL avans bakiyesi, ve bir yıldan uzun olmak üzere 70.724.100 TL uzun vadeli avans bakiyesi mevcuttur. Peşin ödenmiş giderler 22.03.2024 tarihinde 1.694.766 TL, 31.12.2024 tarihinde 4.293.601 TL ve 30.06.2025 tarihinde ise 1.032.823.428 TL olarak gerçekleşmiştir.

### **Diğer Dönen Varlıklar**

Şirket'in diğer dönen varlıkları 30.06.2025 tarihi itibarı ile 138.268.830 TL'dir. Bu tutarın 136.016.681 TL'si devreden KDV alacağıdır. Henüz projelere ait satış işlemleri tamamlanmadığından ve satış faturaları kesilmediğinden bu tutarın ileriki dönemlerde artması öngörülmektedir. 30.06.2025 tarihi itibarıyla diğer dönen varlıkların 2.212.439 TL'si peşin ödenmiş vergilerden, 39.710 TL'si ise verilen iş avansları alacaklarından oluşmaktadır.

## Duran Varlıklar

Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla portföyünde yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır. 30.06.2025 tarihi itibarıyla 3.678.648 TL olan kullanım hakkı varlıkları Şirket'in ofis kiralamasını içermektedir. Aynı tarih itibarıyla maddi duran varlıklar 5.329.302 TL olup, merkez ve satış ofislerinde kullanılan varlıklardan oluşmaktadır. 70.724.100 TL olan ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler ise, devam eden projelerin iş yapımının tamamlanması için bir yıldan uzun olmak üzere 30.06.2025 tarihi itibarıyla ödenen inşaat harcamalarını ifade etmektedir.

## Kaynaklar

## Finansal Borçlar

30.06.2025 tarihinde toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar 314.652.474 TL olup, söz konusu kalemler banka kredileri ile finansal kiralama borçlarından oluşmaktadır. 31.12.2024'e göre kısa ve uzun vadeli borçlanmalar %90 oranında artmış olup, gerçekleştirilen borçlanmalar Şirket'in üretimi devam eden projelerin finansmanında, işletme sermayesi ihtiyacında kullanılmaktadır.

Şirket'in 30.06.2025 tarihinde toplam finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsindendir.

### Ticari ve Diğer Borçlar

30.06.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları 1.128.274.231 TL olup, söz konusu tutarın 675.969.107 TL'si Dağ Mimarlık'a ve 451.560.349 TL'si Dağ Mühendisliğe olan borçlardan oluşmaktadır. Söz konusu borçlar Şirket'in devam eden projelerinin müteahhitlik faaliyetlerine ilişkin hakediş tutarlarını ifade etmektedir. İnşaat faaliyetlerindeki artışa paralel olarak söz konusu tutarlar 30.06.2025 tarihinde 31.12.2024'e göre %269 artış göstermiştir.

30.06.2025 döneminde ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar 148.049.488 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın tamamı Şirket'in mevcut projelerinin inşaat faaliyetlerinin devamı için tedarikçilere verilen borç senetleridir. İnşaat faaliyetlerindeki artışa paralel olarak ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar 30.06.2025 tarihinde 31.12.2024'e göre 7,85 kat artmıştır.

Şirket'in 30.06.2025 ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla ticari olmayan borçları bulunmamaktadır.

### Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla konut ve ticari alanlardan oluşan 7 adet devam eden projesi mevcuttur. Şirket yalnızca söz konusu projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satışını gerçekleştirmektedir.

Şirket devam eden projelerden sözleşme ile belirlenmiş satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Şirket finansal tablolarında, proje teslimleri bilanço tarihinden sonra 1 yıl içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler kısa vadeli ertelenmiş gelirler, 1

yıldan uzun bir dönemde proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler uzun vadeli ertelenmiş gelirler olarak sınıflandırılmaktadır.

Ertelenmiş gelirler 31.12.2024 tarihinde 2.744.278.269 TL olup, Tual Comfort ve Tual Mabeyn projesinde gerçekleştirilen ön satışlar ile birlikte %19,6 artarak 30.06.2025 tarihinde 3.282.868.979 TL'ye yükselmiştir.

#### **Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar**

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar 30.06.2025 tarihinde 3.130.008 TL olup, 31.12.2024 tarihine göre %101 oranında artış kaydetmiştir. Uzun vadeli yükümlülükler çalışanlara sağlanan fayda kapsamındaki borçlar, personele ödenecek ücretler ile ödenecek sosyal güvenlik kesintilerinden oluşmakta olup, personel sayısı ve ücretlerindeki artış ile birlikte yükselmektedir.

#### **Ertelenen vergi yükümlülükleri**

30.06.2025 tarihinde 2024 yıl sonuna göre %12 artarak 466.465.845 TL olarak gerçekleşmiştir. Ertelenen vergi yükümlülüğü kalemindeki artışın en önemli sebebi stok maliyet düzeltmelerinden kaynaklanmaktadır.

#### **Özkaynaklar**

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 700.000.000 TL olup, özkaynakların 240.403.577 TL'si sermaye düzeltme farklarından ve 1.107.161.185 TL'si ise geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Şirket'in 164.419.734 TL olan dönem zararının 40.264.226 TL'lik kısmı Şirket portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanmaktadır önemli kısmı yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanmaktadır.

| Gelir Tablosu (TL)                                             | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                                | 1 Ocak-30 Haziran 2025                         | 22 Mart-30 Haziran 2024                        | 22 Mart-31 Aralık 2024                         |
| <b>Kâr veya Zarar Kısmı</b>                                    |                                                |                                                |                                                |
| Hasılat                                                        | 17.424.283                                     | 11.597.992                                     | 31.330.497                                     |
| Satışların maliyeti (-)                                        | (312.264)                                      | (997.215)                                      | (5.128.398)                                    |
| <b>Brüt kâr</b>                                                | <b>17.112.019</b>                              | <b>10.600.777</b>                              | <b>26.202.099</b>                              |
| Genel yönetim giderleri (-)                                    | (9.036.500)                                    | (4.052.304)                                    | (11.944.960)                                   |
| Pazarlama giderleri (-)                                        | (1.945.274)                                    | (7.045)                                        | (1.311.666)                                    |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                             | 357.963                                        | 1.270.937                                      | 935.014                                        |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                         | (40.571.599)                                   | (376.371)                                      | (749.912)                                      |
| <b>Esas faaliyet kârı/(zararı)</b>                             | <b>(34.083.391)</b>                            | <b>7.435.994</b>                               | <b>13.130.575</b>                              |
| <b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)</b> | <b>(34.083.391)</b>                            | <b>7.435.994</b>                               | <b>13.130.575</b>                              |
| Finansman gelirleri                                            | 15.907.058                                     | -                                              | 8.067.202                                      |
| Finansman giderleri (-)                                        | (47.661.357)                                   | (6.903.474)                                    | (12.597.357)                                   |
| Net parasal kazanç/kayıplar                                    | (47.874.681)                                   | 209.363.828                                    | 868.493.491                                    |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)</b>       | <b>(113.712.371)</b>                           | <b>209.896.348</b>                             | <b>877.093.911</b>                             |



|      |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                     |                      |
|------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|      |                                                                              | <b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>(50.707.364)</b>  | <b>(40.038.145)</b> | <b>(250.144.380)</b> |
|      |                                                                              | <b>Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>(50.707.364)</b>  | <b>(40.038.145)</b> | <b>(250.144.380)</b> |
|      |                                                                              | <b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>(164.419.734)</b> | <b>169.858.203</b>  | <b>626.949.532</b>   |
|      |                                                                              | <p><b>Net Satışlar ve Satışların Maliyeti</b></p> <p>Şirketin 30.06.2025 tarihi itibarıyla 17.424.283 TL, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 31.330.497 TL ve 30.06.2024 tarihi itibarıyla 11.597.992 TL olan hasılat tutarı Şirket'in ilgili dönemde aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller nedeniyle elde ettiği kira gelirleri ile yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in izahname tarihi itibarıyla portföyünde kira geliri elde ettiği yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır. Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla inşası tamamlanan ve satışı yapılan konut veya ticari alan olmadığından satış geliri ve maliyetleri bulunmamaktadır.</p> <p><b>Faaliyet Giderleri</b></p> <p>Şirket'in genel yönetim giderleri 2025 yılı ilk yarısında 9.036.500 TL olarak gerçekleşmiştir Şirket'in genel yönetim giderlerindeki en önemli pay %59 oranı ile personel giderleri olup, personel giderlerini %32 ile danışmanlık giderleri takip etmektedir. Danışmanlık giderleri vergi, hukuk ve denetim danışmanlıklarından oluşmaktadır.</p> <p><b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler</b></p> <p>Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirleri 30.06.2025 tarihi itibarıyla 357.963 TL, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 1.270.937 TL ve 30.06.2024 tarihi itibarıyla ise 935.014 TL'dir. Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderleri ise 2025 yılı ilk yarısında 40.571.599 TL olarak gerçekleştirmiş olup, söz konusu tutarın 40.264.226 TL'lik kısmı Şirket portföyünde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan Novaland AVM'nin 06.06.2025 tarihinde satışından dolayı oluşan zarardan kaynaklanmaktadır.</p> <p><b>Finansman Gelirleri ve Giderleri</b></p> <p>Şirket 2025 yılının ilk yarısında 15.907.058 TL finansman geliri elde etmiş olup, söz konusu tutarın 15.305.081 TL'si faiz gelirinden oluşmaktadır.</p> <p>Şirket 2025 yılının ilk yarısında 47.661.357 TL'lik finansman giderlerine katlanmış olup, söz konusu tutarın 47.608.451 TL'si faiz giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in 30.06.2025 tarihinde toplam finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsindendir. Finansal borçlar banka kredileri ile finansal kiralama borçlarından oluşmaktadır. Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla uzun ve kısa vadeli finansal borç toplamı 314.652.474 TL'dir.</p> |                      |                     |                      |
| B.8  | <b>Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler</b>                            | Yoktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                     |                      |
| B.9  | <b>Kar tahmini ve beklentileri</b>                                           | Yoktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                     |                      |
| B.10 | <b>İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki</b> | Denetim raporunda olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                     |                      |

|                            | olumlu görüş dışındaki hususların içeriği                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |  |  |      |                                                |                                                |                                                |  |            |            |            |                 |               |               |               |                            |               |               |               |                       |               |               |               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|--|------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|------------|------------|------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| B.1<br>1                   | İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması | <p>Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihleri itibari ile net işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.</p> <table><tr><th>(TL)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)</th></tr><tr><td></td><td>30.06.2025</td><td>31.12.2024</td><td>22.03.2024</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>7.149.327.913</td><td>5.397.825.974</td><td>4.544.888.095</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükleri</td><td>4.862.780.138</td><td>1.141.809.931</td><td>1.099.395.808</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>2.286.547.775</td><td>4.256.016.043</td><td>3.445.492.287</td></tr></table> <p>İzahname tarihinden sonraki 12 aylık süre boyunca mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir.</p> |                                                |  |  | (TL) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) |  | 30.06.2025 | 31.12.2024 | 22.03.2024 | Dönen Varlıklar | 7.149.327.913 | 5.397.825.974 | 4.544.888.095 | Kısa Vadeli Yükümlülükleri | 4.862.780.138 | 1.141.809.931 | 1.099.395.808 | Net İşletme Sermayesi | 2.286.547.775 | 4.256.016.043 | 3.445.492.287 |
| (TL)                       | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)                          | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide Olmayan) |  |  |      |                                                |                                                |                                                |  |            |            |            |                 |               |               |               |                            |               |               |               |                       |               |               |               |
|                            | 30.06.2025                                                              | 31.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 22.03.2024                                     |  |  |      |                                                |                                                |                                                |  |            |            |            |                 |               |               |               |                            |               |               |               |                       |               |               |               |
| Dönen Varlıklar            | 7.149.327.913                                                           | 5.397.825.974                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4.544.888.095                                  |  |  |      |                                                |                                                |                                                |  |            |            |            |                 |               |               |               |                            |               |               |               |                       |               |               |               |
| Kısa Vadeli Yükümlülükleri | 4.862.780.138                                                           | 1.141.809.931                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1.099.395.808                                  |  |  |      |                                                |                                                |                                                |  |            |            |            |                 |               |               |               |                            |               |               |               |                       |               |               |               |
| Net İşletme Sermayesi      | 2.286.547.775                                                           | 4.256.016.043                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3.445.492.287                                  |  |  |      |                                                |                                                |                                                |  |            |            |            |                 |               |               |               |                            |               |               |               |                       |               |               |               |

### C—SERMAYE PİYASASI ARACI

|     |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C.1 | İhraç edilecek ve/veya işlem borsada görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi | <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı, B Grubu hamiline yazılı olmak üzere 2 (iki) adet pay grubu bulunmaktadır.</p> <p>İhraç edilecek ve Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı, Şirket'in B Grubu hamiline yazılı paylarıdır.</p> <p>Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir.</p> <p>Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.</p> |
| C.2 | Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği birimi                                                                                                        | Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| C.3 | İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam                                                                              | İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 700.000.000,00 TL olup bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerinde toplam 700.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|     |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><b>ödenmemiş pay sayısı</b></p> <p><b>Her bir payın nominal değeri</b></p>                                                                                                             | <p>Şirket'in payları her biri 1,00 TL nominal değerinde olmak üzere 2 (iki) ayrı gruba ayrılmış olup; toplam 700.000.000 adet payın 105.000.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 595.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardan oluşmaktadır.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| C.4 | <p><b>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</b></p>                                                                                                                   | <p>Satışı yapılacak paylar, pay sahiplerine ilgili mevzuat uyarınca aşağıdaki hakları sağlamaktadır:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kardan Pay Alma Hakkı (TTK Md. 507, SPKn Md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)</li> <li>- Oy Hakkı (SPKn Md. 30, TTK Md. Md. 434)</li> <li>- Yeni Pay Alma Hakkı (TTK Md. 461, SPKn Md. 18)</li> <li>- Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Md. 507)</li> <li>- Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn Md. 14, TTK Md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)</li> <li>- Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn Md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)</li> <li>- Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn Md. 29,30, TTK Md. 414, 415, 419, 425 ve 1527)</li> <li>- İptal Davası Açma Hakkı (TTK 445-451, SPKn 18,20)</li> <li>- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)</li> <li>- Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn Md. 27, II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)</li> <li>- Azınlık Hakları (TTK Md. 411, 412, 420, 439, 531 ve 559)</li> <li>- Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK 438)</li> </ul> <p>Halka arz edilecek paylar, sahibine sayılanlar haricinde, herhangi ek bir hak sağlamamaktadır.</p> |
| C.5 | <p><b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</b></p>                                                                                           | <p>Halka arz edilecek payların devri ve serbestçe tedavül etmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| C.6 | <p><b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b></p> | <p>Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için *** tarihinde Borsa İstanbul'a başvuruda bulunulmuştur.</p> <p>Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| C.7 | <p><b>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</b></p>                                                                                                                                       | <p>Şirket'in kâr dağıtım esasları Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32'nci maddesi ile "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 33'üncü ve "Kar Payı Avansı" başlıklı 34'üncü maddeleri doğrultusunda ve Şirket'in Kar Dağıtım Politikası uyarınca SPK mevzuatına uygun olarak Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>Şirket tarafından Kâr Dağıtım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 02.10.2025 tarihli ve 2025/001 sayılı yönetim kurulu kararıyla Şirket, kar dağıtım politikasını belirlemiş olup, söz konusu politika yapılacak ilk genel kurul toplantısında onaya sunulacaktır.</p> <p>Şirket kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket'in sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir.</p> <p>Ayrıca, KVK md. 5 uyarınca, GYO'ların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Bu çerçevede Şirket, vergi mevzuatı kapsamında tutulan, yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az %50'sini nakit kar payı şeklinde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.</p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### D—RİSKLER

|     |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D.1 | <p><b>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b></p> | <p><b>İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.</li> <li>- Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.</li> <li>- Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.</li> <li>- Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.</li> <li>- Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.</li> <li>- Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.</li> <li>- Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir.</li> <li>- Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir.</li> <li>- Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir.</li> <li>- Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır.</li> </ul> |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.
- Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.
- Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.
- Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.
- Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket'in karşılaştacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.
- Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir.
- Şirket yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.
- Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli (gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar) riskler mevcuttur.
- Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir
- İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir.

#### **İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler**

- Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.</li> <li>- Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.</li> <li>- Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.</li> <li>- Proje inşası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.</li> <li>- Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.</li> <li>- Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.</li> <li>- Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.</li> <li>- Faizlere ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir.</li> <li>- Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.</li> </ul> <p><b>Diğer Riskler</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> <li>- Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.</li> <li>- Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> <li>- Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> <li>- Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> <li>- Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> <li>- Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> </ul> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|







|                                                                                                                            |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Halka Arz Eden Ortaklar | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----|----------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------|----|----------------------------------------------|----|-----------------------------|----|--------|-----|
|                                                                                                                            |                                                                                                                  | Hukuki Danışmanlık                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Şirket                  | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  | Rekabet Kurulu Ücreti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Şirket                  | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  | Diğer Danışmanlık Ücreti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  | Toplam Maliyet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Toplam                  | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Şirket                  | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Halka Arz Eden Ortaklar | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  | Halka Arz Büyüklüğü                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Toplam                  | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Şirket                  | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Halka Arz Eden Ortaklar | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  | Net Halka Arz Geliri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Toplam                  | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Şirket                  | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Halka Arz Eden Ortaklar | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  | Halka Arz Edilen Pay Adedi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Toplam                  | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Şirket                  | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Halka Arz Eden Ortaklar | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  | Pay Başına Maliyet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Toplam                  | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Şirket                  | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
|                                                                                                                            |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Halka Arz Eden Ortaklar | [●] |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
| E.2a                                                                                                                       | Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi | <p>Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>Dağ GYO, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki tabloda verilen oranlar içerisinde kalınmasına özen göstererek kullanacaktır:</p> <table><tr><th>Kullanım Alanı</th><th>Kullanım Oranı (%)</th></tr><tr><td>Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Aresalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı</td><td>45</td></tr><tr><td>Mevcut Projelerinin Finansmanı</td><td>35</td></tr><tr><td>İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması</td><td>10</td></tr><tr><td>Finansal Borçların Ödenmesi</td><td>10</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>100</td></tr></table> <p>Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek payların halka arzından beklenen gelirin kullanılmasında, önceliklerde faaliyetlerin olağan akışı içerisinde meydana</p> |                         |     | Kullanım Alanı | Kullanım Oranı (%) | Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Aresalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı | 45 | Mevcut Projelerinin Finansmanı | 35 | İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması | 10 | Finansal Borçların Ödenmesi | 10 | Toplam | 100 |
| Kullanım Alanı                                                                                                             | Kullanım Oranı (%)                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |     |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
| Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Aresalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı | 45                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |     |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
| Mevcut Projelerinin Finansmanı                                                                                             | 35                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |     |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
| İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması                                                                               | 10                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |     |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
| Finansal Borçların Ödenmesi                                                                                                | 10                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |     |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |
| Toplam                                                                                                                     | 100                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |     |                |                    |                                                                                                                            |    |                                |    |                                              |    |                             |    |        |     |

|     |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                 | gelebilecek değişimlere göre, yukarıda belirtilen fon kullanım yerleri arasında Şirket'in menfaatleri doğrultusunda en fazla %10 oranında değişiklik yapılabilir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| E.3 | <b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b> | <p>Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır. Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 700.000.000 TL'den 848.000.000 TL'ye artırılması artırımını suretiyle ihraç edilecek 148.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Mehmet Dağ'ın sahip olduğu 21.337.600 TL nominal değerli (B) Grubu paylar, Osman Dağ'ın sahip olduğu 21.331.200 TL nominal değerli (B) Grubu paylar ve Doğan Dağ'ın sahip olduğu 21.331.200 TL nominal değerli (B) Grubu paylar olmak üzere toplam 212.000.000 TL nominal değerli (B) grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %25 olması planlanmaktadır.</p> <p>Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, sermaye artırımını ile oluşturulan paylardan halka arz sonucu satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir.</p> <p>Halka arzın süresi ile bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2025 yılının son çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.</p> <p>Halka arzda satış Integral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.</p> <p>Halka arz edilecek toplam 212.000.000 TL nominal değerli payların;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a</li> <li>- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a</li> <li>- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a</li> </ul> <p>gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtım listesinin kesinleşmesini takip eden azami iki iş günü içerisinde hak sahiplerine teslim edilecektir.</p> <p>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.</p> <p>SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.</p> |

|     |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                       | <p>Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptir.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| E.4 | <b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b> | <p>Şirket, sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek payların satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden ise satış geliri elde edecektir.</p> <p>İntegral Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon geliri hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İntegral Yatırım ile Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında Halka Arza Aracılık Sözleşmesi ile Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi hariç herhangi bir anlaşma yoktur.</p> <p>Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın hukuki danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketi olan Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'nin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.</p> <p>Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı, Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı, Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukukçu raporunun hazırlanması için hizmet ücreti elde edecektir.</p> <p>Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.</p> <p>Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması</p> |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                            | bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde edecektir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| E.5 | <p><b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b></p> <p><b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b></p> | <p>Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 700.000.000 TL'den 848.000.000 TL'ye artırılması artırımını suretiyle ihraç edilecek 148.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Mehmet Dağ'ın sahip olduğu 21.337.600 TL nominal değerli (B) Grubu paylar, Osman Dağ'ın sahip olduğu 21.331.200 TL nominal değerli (B) Grubu paylar ve Doğan Dağ'ın sahip olduğu 21.331.200 TL nominal değerli (B) Grubu paylar olmak üzere toplam 212.000.000 TL nominal değerli (B) grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır.</p> <p>İhraççı tarafından verilen taahhüt:</p> <p>İhraççı 07/10/2025 tarihli ve 03 sayılı Yönetim Kurulu Kararına dayanarak, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.</p> <p>Ortaklar tarafından verilen taahhütler:</p> <p>Şirket ortakları Mehmet Dağ, Osman Dağ ve Doğan Dağ 09.10.2025 tarihinde SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararını da göz önünde bulundurularak; Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (varsa halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca paylarını halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 15 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Halka Arz Edilen Paylar'dan edinilebilecek paylar hariçtir) kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.</p> <p>Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:</p> <p>İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesini de kapsamaktadır.</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E.6 | <p><b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p> <p><b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p> | <p>Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye artırım ve ortak pay satışı şeklinde olacaktır.</p> <p>Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin %[●] oranında [●] sulanma etkisi söz konusu olup 1,00 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [●] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.</p> <p>Şirket'in sermaye artırım suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olması sebebiyle pay başına sulanma etkisinin %[●]oranında pozitif sulanma etkisi, 1,00 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının [●]TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.</p> |
| E.7 | <p><b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b></p>                                                                                                                                                          | <p>Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.</p> <p>Öte yandan, halka arzdan talepte bulunacak yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların kendi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.</p>                                                                                                                                                                                              |

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları ve özel bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

|                                        |   |                                                     |
|----------------------------------------|---|-----------------------------------------------------|
| <b>Unvanı</b>                          | : | Vizyon Grup Bağımsız Denetim Anonim Şirketi         |
| <b>Sorumlu Denetçi</b>                 | : | Muhammet Yaşarbaş                                   |
| <b>Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları</b> | : | Türmob-İsmmmo                                       |
| <b>Adresi</b>                          | : | Kısıklı Mah. Bosna Bulvarı No:31/3 Üsküdar-İstanbul |

Özel bağımsız denetim raporu ve ilgili finansal tablolar işbu İzahname ekinde sunulmaktadır.

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



Yoktur.

#### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin konsolide olmayan finansal durum tabloları itibarıyla kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır:

| Finansal Durum Tablosu (TL)                         | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                     | 30.06.2025                                     | 31.12.2024                                     | 22.03.2024                                     |
| <b>VARLIKLAR</b>                                    |                                                |                                                |                                                |
| <b>Dönen varlıklar</b>                              | <b>7.149.327.913</b>                           | <b>5.397.825.974</b>                           | <b>4.544.888.095</b>                           |
| Nakit ve nakit benzerleri                           | 38.750.787                                     | 20.479.649                                     | 17.513                                         |
| Ticari alacaklar                                    |                                                |                                                |                                                |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar             | 228.701.044                                    | 206.603.755                                    | 429.173.388                                    |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar     | 330.584.696                                    | 381.129.584                                    | 63.809.505                                     |
| Diğer alacaklar                                     |                                                |                                                |                                                |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar              | -                                              | -                                              | -                                              |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar      | 4.325.453                                      | 447.825                                        | 565.248                                        |
| Stoklar                                             | 5.375.873.675                                  | 4.567.494.149                                  | 3.891.291.420                                  |
| Peşin ödenmiş giderler                              |                                                |                                                |                                                |
| - İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler         | 996.635.257                                    | -                                              | -                                              |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 36.188.171                                     | 4.293.601                                      | 1.694.766                                      |
| Diğer dönen varlıklar                               | 138.268.830                                    | 217.377.411                                    | 158.336.255                                    |
| <b>Duran varlıklar</b>                              | <b>79.732.050</b>                              | <b>300.921.647</b>                             | <b>226.374.185</b>                             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | -                                              | 220.264.225                                    | 220.264.225                                    |
| Kullanım hakkı varlıkları                           | 3.678.648                                      | 4.291.756                                      | -                                              |
| Maddi duran varlıklar                               | 5.329.302                                      | 5.641.566                                      | 6.109.960                                      |

|                                                     |                      |                      |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Peşin ödenmiş giderler                              |                      |                      |                      |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 70.724.100           | 70.724.100           | -                    |
| <b>Toplam varlıklar</b>                             | <b>7.229.059.963</b> | <b>5.698.747.621</b> | <b>4.771.262.280</b> |

| Finansal Durum Tablosu (TL)                        | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                    | 30.06.2025                                     | 31.12.2024                                     | 22.03.2024                                     |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                   |                                                |                                                |                                                |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                   | <b>4.862.780.138</b>                           | <b>1.141.809.931</b>                           | <b>1.099.395.808</b>                           |
| Kısa vadeli borçlanmalar                           | 312.290.157                                    | 161.855.328                                    | -                                              |
| Ticari borçlar                                     |                                                |                                                |                                                |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                | 1.128.274.231                                  | 305.795.609                                    | 983.960.645                                    |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar        | 148.049.488                                    | 16.735.077                                     | 85.383.435                                     |
| Diğer borçlar                                      |                                                |                                                |                                                |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                 | -                                              | -                                              | 7.320.622                                      |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar         | -                                              | -                                              | 22.727.447                                     |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar   | 2.855.897                                      | 1.957.801                                      | 3.659                                          |
| Ertelenmiş gelirler                                |                                                |                                                |                                                |
| - İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler         | 48.533.617                                     | -                                              | -                                              |
| - İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler | 3.222.776.748                                  | 655.466.116                                    | -                                              |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                   | <b>483.516.784</b>                             | <b>2.509.372.927</b>                           | <b>2.432.861.283</b>                           |
| Uzun vadeli borçlanmalar                           | 2.362.317                                      | 3.083.290                                      | -                                              |
| Ticari borçlar                                     |                                                |                                                |                                                |
| - İlişkili taraflara borçlar                       | -                                              | -                                              | 86.051.406                                     |

|                                                                  |                      |                      |                      |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar   | 3.130.008            | 1.555.294            | -                    |
| <b>Ertelenmiş Gelirler</b>                                       |                      |                      |                      |
| -İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler                        | -                    | 14.736.836           | 9.476.465            |
| -İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                | 11.558.614           | 2.074.075.317        | 2.171.555.602        |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                     | 466.465.845          | 415.922.190          | 165.777.810          |
| <b>Özkaynaklar</b>                                               | <b>1.882.763.041</b> | <b>2.047.564.762</b> | <b>1.239.005.189</b> |
| Ödenmiş sermaye                                                  | 700.000.000          | 700.000.000          | 289.950.000          |
| Sermaye düzeltme farkları                                        | 240.403.577          | 240.403.577          | 156.576.912          |
| Sermaye avansı                                                   | -                    | -                    | 312.266.624          |
| Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları ve azalışları | -                    | -                    | -                    |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)  | (381.987)            | -                    | -                    |
| Geçmiş yıllar kârları veya zararları                             | 1.107.161.185        | 480.211.653          | 480.211.653          |
| Net dönem kârı veya zararı                                       | (164.419.734)        | 626.949.532          | -                    |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                          | <b>7.229.059.963</b> | <b>5.698.747.621</b> | <b>4.771.262.280</b> |

| Gelir Tablosu (TL)                     | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) | Bağımsız Denetimden Geçmiş (Konsolide olmayan) |
|----------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                        | 1 Ocak-30 Haziran 2025                         | 22 Mart-30 Haziran 2024                        | 22 Mart-31 Aralık 2024                         |
| <b>Kâr veya Zarar Kısmı</b>            |                                                |                                                |                                                |
| Hasılat                                | 17.424.283                                     | 11.597.992                                     | 31.330.497                                     |
| Satışların maliyeti (-)                | (312.264)                                      | (997.215)                                      | (5.128.398)                                    |
| <b>Brüt kâr</b>                        | <b>17.112.019</b>                              | <b>10.600.777</b>                              | <b>26.202.099</b>                              |
| Genel yönetim giderleri (-)            | (9.036.500)                                    | (4.052.304)                                    | (11.944.960)                                   |
| Pazarlama giderleri (-)                | (1.945.274)                                    | (7.045)                                        | (1.311.666)                                    |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler     | 357.963                                        | 1.270.937                                      | 935.014                                        |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | (40.571.599)                                   | (376.371)                                      | (749.912)                                      |







*Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirketin faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından 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 projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir***

İmar durumu, 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. Diğer yandan yürürlükteki mevzuat uyarınca Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dâhil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

#### ***Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur***

Şirket'in geçmişte satın almayı değerlendirdiği ya da satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve gayrimenkulün değerinde yaşanabilecek düşüslere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Şirket'e ait olmayan ancak gelir paylaşımı/ kat karşılığı olan projelerde, Şirket ile arsa sahipleri ve / veya diğer iş ortakları arasında ortaya çıkabilecek anlaşmazlıklar Şirket'in proje gelirlerindeki payını elde etmesini geciktirebilir, zorlaştırabilir veya tamamen olanaksız hale getirebilir. Böyle durumlarda Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

***Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir***

Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirilmesi olup, bu da proje geliştirebilecek uygun arsaların temin etmesine bağlıdır. Şirket yatırım kriterlerine uygun arsalar bulamayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarla veya koşullarla temin edilemeyebilir. Proje geliştirmeye uygun arsa bulunamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığının azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır***

Şirket, Kurul'un iznini müteakiben 01.10.2025 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşındıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve 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 portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir***

Şirket'in gayrimenkul portföyünün profili değişirken Şirket faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemez, portföydeki projeler karlı bir şekilde geliştirilemez veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemez ise Şirket'in iş planları etkin bir şekilde uygulanamayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

***Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir***

Şirket'in gelirleri, büyük ölçüde inşa edilen gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, projelerde 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.



***Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir***

Projelerde 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.

***Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir***

Muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaatı 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.

***Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir.***

Şirket proje inşaatlarının her aşamasında malzeme tedariki, hizmet tedariki veya hem malzeme hem hizmet tedariki almaktadır. Tedarikçilerin üstlendikleri görevleri zamanında ve eksiksiz yapamaması söz konusu olabilir veya yeterli tedarik sağlanamayabilir. Aynı zamanda, Şirket'in mevcut tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması ve / veya alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle işi bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir, Şirket'in projelerinin tamamlanma hızını ve dolayısıyla Şirket'in üretimini sekteye uğratabilir. Ayrıca gerek malzeme gerekse hizmet tedarikindeki maliyetler ve dolayısı ile fiyatlar öngörülerin üzerinde artabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı, beklentileri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

***Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır***

Şirket'in ağırlıklı olarak portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehir birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul ilidir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin veya geliştireceği projeleri her ne kadar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de olası bir deprem sonucunda Şirket'in gayrimenkullerinin depremden etkilenme riski veya depreme dayanıklı proje geliştirilmesi nedeniyle oluşacak ilave maliyetler sonucunda karlılığın olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, yaşanabilecek deprem ve çeşitli diğer afetler nedeniyle Şirket'in projelerinde hasar oluşması halinde, Şirket itibar riski ile de karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve gelir ve karlılık oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

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

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara (inşaatın projelerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve/veya eksik



kullanılması, projelerin kullanılmaya elverişli olmadan tamamlanarak hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk nedeniyle Şirket, kusur ve ayıpları gidermek için işveren (iş sahibi) sıfatı ile ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Şirket'in, bu gibi durumlarda, diğer sorumlulara/yüklenicilere rücu imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Ayrıca, bu kişilerin büyük bir çoğunluğu Şirket'in ilişkili tarafları olup rücu etme konusunda, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları ortaya çıkabilir. Bu gibi sorumluluklar ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

***Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir***  
Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket'in üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler ile Şirket harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürlere maruz kalabilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyacı olan finansmanı gerekli koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır***

Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Söz konusu hükümler, Şirket'in borçlanma kabiliyetini kısıtlamakta ve bazı durumlarda kâr payı ödemesi de dahil olmak üzere çeşitli kısıtlamalar öngörebilmektedir. Şirket mevcut durumda imzaladığı kredi sözleşmeleri veya ileride imzalayacağı kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti etmemektedir. Şirket'in mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman ve diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkanlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamının derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya alınan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlayabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm

ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

***Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir***

Şirket'in halihazırda taraf olduğu davalar bulunmamaktadır. Şirket bundan sonra da faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyumsuzluklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir***

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayesinin beş katı kadar kredi kullanabilir/borçlanma aracı ihraç edebilir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. Şirket kredi kullandığı tarihte mevzuatta yer alan sınırlara riayet etse dahi, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir ve diğer yandan finansman giderleri ve diğer giderler nedeniyle özsermaye tutarı azalabilir. Böyle bir durumda mevzuatta belirlenen borçlanma sınırını ihlal etmiş duruma düşmenin yanı sıra, Şirket finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.

***Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir***

Şirket, yoğun düzenlemelerin yer aldığı bir piyasada faaliyet göstermekte olup, faaliyetleri gereği inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskân ruhsatları, çevre, belediye, vergi, sigorta, finansman mevzuatı gibi pek çok mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu ilgili mevzuatta ve bilhassa aşağıda bahsedilen düzenlemelerde zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir.

Şirket, inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak; imar mevzuatı altındaki düzenlemeler uyarınca inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak ise yapı kullanma izni almak zorundadır. Projelerin inşaatı başladıktan sonra mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idareler tarafından yapılabilecek talepler sonucunda, Şirket projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalabilir. Bu durum projelerde gecikmelere sebebiyet verebilir ve ilave maliyet yaratabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu kurumlarının düzenleme ve denetlemelerine 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 tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir***

Şirket, olağan faaliyetleri çerçevesinde; tüketici uyumsuzlukları, 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 uyumsuzluklar 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 bünyesinde çalışan personelleriyle çeşitli davalara taraf olabilir. İlgili davaların Şirket'in aleyhine sonuçlanması durumunda Şirket tazminat ödemek durumu ile karşı karşıya kalabilir.

Şirket'in 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.

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

***Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir***

Şirket GYO Tebliği uyarınca inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket müteahhit firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir***

GYO Tebliği'nin 29. maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalınması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen



yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

***Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir***

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 ve müşteriler ile olan ilişkilerin sürdürülmesinde 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 tahtında aranan niteliklerin kaybı gerekse de diğer herhangi bir sebeple sona ermesi ve Şirket'in nitelikli çalışanlarını 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 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.

***Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir***

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam etme niyetindedir. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia etmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

***Şirket yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir***

Ana Hissedar halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların doğrudan ve dolaylı olarak çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı







TTK m.176'da sorumluluğa ilişkin bir zaman sınırlaması belirlenmediğinden, Şirket'in yukarıda açıklanan alacaklılar karşısında birinci dereceden ve ikinci dereceden sorumluluğu her bir alacak bakımından ilgili mevzuat uyarınca ilgili alacağın tabi olduğu zamanaşımı süresine tabi olacaktır.

Bununla birlikte ayrıca bölünme işlemine taraf olan Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi Anonim Şirketi'nin tahsisi yapılmamış olan diğer tüm borçlardan sorumluluğu TTK m. 168/1.b uyarınca devam edecek olduğundan, yukarıda bahsedilen TTK m. 176/2 hükmü ile düzenlenen şartların gerçekleşmesi halinde, müteselsil sorumlu olması nedeniyle alacaklıların bölünme anında var olan borçlar ile sınırlı olmak üzere Şirket'e başvurması riski mevcuttur.

Şirket ayrıca vergi mevzuatı kapsamında da çeşitli yükümlülüklerle tabidir. Şöyle ki, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("KVK") 20. maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde "Bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacaklarını ve diğer ödevlerini yerine getireceklerini, bölünen kurumun bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine ekleyecekleri bir taahhütname ile taahhüt ederler. Mahallin en büyük mal memuru, bu hususta bölünen kurum ile bu kurumun varlıklarını devralan kurumlardan teminat isteyebilir." hükmü yer almaktadır.

1 Seri numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin 20.3. maddesinde ise "Kısmi bölünme işlemlerinde, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından, bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, devraldıkları varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaklardır." denilmektedir.

Hâlihazırda Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi Anonim Şirketi'nin bölünme tarihine kadar tahakkuk edip ödenmemiş bir vergi borcu bulunmamaktadır. Ancak olası bir vergi incelemesi neticesinde bölünme tarihinden önceki bir döneme ait bir vergi borcunun tahakkuk etmesi halinde, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak Şirket'in bu borçtan müteselsilen sorumlu tutulması söz konusu olabilir.

## 5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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

***Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği***



**subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir**

Gayrimenkul değerlemesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel yani subjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayıçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerleme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerleme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

**GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir**

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

Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair



Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Şirket 07.10.2025 tarih ve 2025/03 sayılı yönetim kurulu kararı ile 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 32. maddesi kapsamında, Şirket'in sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların %50 ve üzerinin kar payı olarak dağıtılmasının planlanmasına karar verilmiştir. Ancak, Şirket anılan oranda kar dağıtmaması durumunda söz konusu vergi istinasından faydalanamayacak ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek vergi sonrası karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilecektir.

***Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir***

Şirket, GYO dönüşümü kapsamında Kurul'un 19.08.2025 tarih ve E-12233903-340.02-76931 sayılı yazısı ile bildirilen 08.08.2024 tarih ve 45/1501 sayılı kararının ardından 01.10.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek "Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile GYO'ya dönüşmüştür. GYO dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir. Şirket'in GYO statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında;

- Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler,
- Portföy sınırlamaları,
- Gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar,
- Finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar,
- Kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve
- SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır.
- Şirket'in bahsi geçen koşulları sağlayamaması veya bu koşulları kaybetmesi durumunda; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve GYO statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

Şirket'in faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemeler ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına, GYO'ların uyması gereken kısıtlamalara uyması ve yasaklanmış faaliyetlerde bulunmamasına bağlıdır.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetlerini

geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezai vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik de Şirket'in finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

***Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir***

Şirket'in geliştirdiği faaliyetlerin önemli bir yüzdesi gayrimenkul sektörüne ilişkin olup; Şirket'in esas gelir kaynağı, geliştirdiği projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satılmasına ve kiralanmasına bağlıdır. Bu bağlamda Şirket, geliştirdiği projelere ilişkin olarak birçok tedarikçi ile sözleşme imzalamaktadır ve üçüncü taraflardan da hizmet almaktadır. Uluslararası piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, projeler özelinde yurt dışından hammadde temininin gerekli olması halinde oluşabilecek aksamalar, ekonomik daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel ve bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, yurt içi finansal piyasalarda ve özellikle gayrimenkul sektöründe dalgalanmalara sebep olabilir.

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar, özellikle gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

***Proje inşası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir***

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, 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 tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma/çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusu olup, bu gibi hallerde





önem arz eden bu faktörlerde yaşanacak aksama projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

***Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır***

Ülkemizde mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek gayrimenkul edindirme programlarının hüküm ve şartlarında (kredi şartları, gelir sınıfı ve/veya daha önce konut sahipliğine bağlı diğer şartlar vb.) meydana gelebilecek değişiklikler, Şirket'in hitap ettiği müşteri portföyüne yönelik olmayabileceği gibi, Şirket'in geliştirdiği ya da geliştireceği projelere ilişkin teşvikler de içermiyor olabilir. Bunun sonucunda Şirket'in potansiyel müşterileri, Şirket'in projelerinin dahil olmadığı gayrimenkul edindirme programları vasıtasıyla diğer şirketlerin dahil olduğu diğer projelere yönelebilir ya da teşviklerden yararlanmadığı için rekabetçi fiyat sunamayabilir.

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın almayı düşünen yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Şirket'in stoğunda bulunan gayrimenkullerin satışı yavaşlayabilir, durabilir veya talebin azalması nedeniyle beklenen fiyattan konut satışı gerçekleşmeyebilir.

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni gayrimenkul stoklarının ortaya çıkması yahut gayrimenkul stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Şirket'in tamamladığı ya da tamamlayacağı projelerden beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Şirket'in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

***Faizlere ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir.***

Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma bedelinin bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye'deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. Ancak bu durum her zaman söz konusu olmamakta ve farklı unsurlardan da etkilenebilmektedir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir.

***Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır***





dalgalanmalar ya da analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, ihraç edilen payların fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz fiyatından veya halka arz fiyatından yüksek bir fiyatla satamayabilirler.

Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri, Şirket'in finansal performansı ile veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında genel bir düşüş, ihraç edilen payların işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

***Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir***

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda Borsa İstanbul, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa İstanbul yönetim kurulu Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettiremeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

Halka Arz Edilen Paylar için kote edilen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlemektedir. Diğer para birimlerine karşı TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerinin diğer para birimleri cinsinden karşılığını etkileyebilir.

***Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir***

İhraççı'nın faaliyetleri ekonomik konjonktürden veya herhangi başka bir nedenden kaynaklanan durum nedeni ile yavaşlayabilir, geçici ya da sürekli olarak durabilir veya mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, İhraççı'nın paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir. Borsa yönetim kurulunca Şirket paylarının Borsa kotundan atılması vb. ya da herhangi başka bir tedbir uygulanması durumunda, İhraççı'nın paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da payların el değiştirmesi kısıtlanabilir veya imkânsız hale gelebilir.

***Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleştirileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir***

İleride Şirket'in paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönündeki algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin düşmesine sebep olabilir. Mevcut ortakların pay satışı veya pay satışı yapılacağı algısı payların fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca Şirket'in paylarının önemli bir kısmının çoğunluk paya sahip olan ortaklar tarafından satılması halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı düşebilir.

Şirket ortakları Mehmet DAĞ, Osman DAĞ ve Doğan DAĞ, Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (varsa halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca paylarını halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini taahhüt etmiştir. Şirket ortakları Mehmet DAĞ, Osman DAĞ ve Doğan DAĞ, ilgili sürenin bitiminden sonra Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır. Şirket ortakları Mehmet DAĞ, Osman DAĞ ve Doğan DAĞ tarafından payların önemli bir kısmının satılması veya satılabileceği yönünde bir algı oluşması, Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine yol açabilir.

***Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabılır kâr oluşamayabilir veya dağıtılabılır kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir***

Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler TTK, sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, Türkiye'de kurulu şirketler, nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtılabılır veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplama ve dağıtım düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi, dağıtılabılır kârın ve yedek akçelerin miktarı, serbest nakit akışı miktarı, işletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları, borçluluk oranları, Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi, Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler gibi birçok unsura bağlıdır.

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, elde edilen kâr tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabilmesine inanması halinde kâr dağıtmayabilir. Bunun sonucunda da Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.



***Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır***

Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arz konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına dair taahhütte bulunmuştur.

Bu süreç sona erdiğinde, Esas Sözleşme'nin 8. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Şirket'in sermayesini artırabilir. Bu nedenle, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken, haklarını kullanmayan yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır. Bu durumda haklarını kullanmayan yatırımcıların toplam sermayede sahip olduğu pay oranı azalabilecektir.

***Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir***

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, Borsa İstanbul'da işlem görecektir Şirket'in halka açıklık oranı %25 olacaktır. Halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini olumsuz etkileyebilir, işlem hacminin düşük olmasına neden olabilir ve pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Halka Arz Edilen Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin yeterli likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri zaman istedikleri miktarda payı istedikleri fiyattan satamayabilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleşip gerçekleşmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarını söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından vermesi gerekmektedir. Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın pay başına fiyatının belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunun hazırlanmasında baz alınan varsayımlar gerçekleşmeyebilir. Beklentilerin gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine sebep olabilir.

***Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir***

Potansiyel yatırımcılardan her biri, kendi koşulları çerçevesinde yatırımlarının uygunluğunu tespit etmek zorundadır.

Potansiyel yatırımcıların bilhassa;

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;



- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı; ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı hallerde, bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem görecekt paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri,

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır.

Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

#### 5.4. Diğer riskler

##### ***Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilir, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilir. Ayrıca uluslararası ve yurtiçi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilir.

Küresel veya yerel ekonomik etkenlerin satışlar üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in gelirleri olumsuz etkilenebilir. Makroekonomik gelişmeler Şirket'in hedeflediği proje

tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere veya maliyet artışlarına sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyir Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Covid-19 benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir***  
Covid-19 ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiş idi. Covid-19'un ileride karşılaşılabilecek olası mutasyonu ve Covid-19 benzeri yeni salgınlar küresel iktisadi faaliyetin yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamalara ve ekonomik daralmaya sebep olabilir ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkileyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem veya doğal afet Şirket'in yatırımlarının zarar görmesinin yanı sıra, Türkiye'nin ekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Diğer yandan terör saldırıları toplumsal huzursuzluğa yol açabilecek benzeri olaylar Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilir, satın alma gücünün azalmasına neden olarak Şirket'in gayrimenkul satışlarını düşürebilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve ekonomik durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

***Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Bu kapsamda piyasa riski Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

***Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

***Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla

kredi riskine maruz kalmaktadır. Karşı tarafların Şirket'e olan yükümlülüklerini yerine getirmemesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

***Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Piyasadaki faiz oranlarının değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Bu dalgalanmalar Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir ve Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

***Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilmekte olup bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

#### 6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççı'nın ticaret unvanı "Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

|                                              |                                                        |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi | Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul |
| Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü      | İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü                      |
| Ticaret Sicil Numarası                       | 1025628                                                |

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

Şirket, 22.03.2024 tarihinde Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle ODM Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 22.03.2024 tarihinde tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 22.03.2024 tarih ve 827 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK'nın 19.08.2025 tarih ve E-12233903-340.02-76931 sayılı iznini takiben 01.10.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 25.09.2025 tarihli Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağan Genel Kurul kararı ile Şirket, "Dağ Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Esas Sözleşme'sinin "Şirket'in Süresi" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

**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:**

|                                  |                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Hukuki Statüsü</b>            | Anonim Şirket                                             |
| <b>Tabi Olduğu Mevzuat</b>       | T.C. Kanunları                                            |
| <b>İhraççının Kurulduğu Ülke</b> | Türkiye Cumhuriyeti                                       |
| <b>Kayıtlı Merkezinin Adresi</b> | Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli<br>İstanbul |
| <b>İnternet Adresi</b>           | www.daggyo.com.tr                                         |
| <b>Telefon Numarası</b>          | 0 212 427 42 42                                           |
| <b>Faks Numarası</b>             | 0 212 336 49 29                                           |

#### **İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat**

##### **Genel Açıklamalar**

Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak başta GYO Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri olmak üzere, TTK, TBK, TMK, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Çevre Kanunu, Tapu Kanunu, İskân Kanunu, KVKK ve bunların ikinci düzenlemeleri ile vergi mevzuatı düzenlemeleri da dahil olmak üzere gayrimenkul yatırım ortaklığına ilişkin Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir. Aşağıda ana hatlarıyla anlatılan düzenlemeler, Şirket'e uygun düştüğü ölçüde faaliyetleri ile ilgili olan mevzuat hükümlerinin tamamına uymakla yükümlüdür.

##### **GYO Mevzuatı**

Şirket bir GYO olarak başta GYO Tebliği olmak üzere sermaye piyasası mevzuatı düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabii olacakları diğer yükümlülükler ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı, GYO Tebliği ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü



işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve GYO Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

GYO'ların hem doğrudan doğruya GYO olarak kurulması hem de anonim ortaklık olarak kurulduktan sonra esas sözleşmelerini mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak değiştirerek GYO'ya dönüşmesi mümkündür.

GYO Tebliği uyarınca esas sözleşme tadili yoluyla GYO'ya dönüşen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içerisinde çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekir.

GYO Tebliği kapsamında payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabiidir. Şirket'in halka arzdan önce belirtilen oranlarda pay devri yapmayı planlaması durumunda SPK'dan izin alınması gerekir.

### **GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar ve Sınırlamalar**

Şirket bir GYO olarak yatırımlarını GYO Tebliği'nde belirtilen yatırım faaliyetlerine ilişkin yatırım sınırlamaları çerçevesinde yürütmek durumundadır. GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği 22. maddesi çerçevesinde yatırım faaliyetlerinde dikkate alınması gereken bazı esaslar şu şekildedir:

- Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler.
- Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.
- Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi

geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.

- Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.
- Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler.
- Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı ise devir kısıtı olarak değerlendirilmez.
- Aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise

vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.

- Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz. GYO Tebliği'nin iştirak yatırımları kapsamına giren yatırımlarda bu sınırlama uygulanmaz.
- Altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur. GYO Tebliği'nin iştirak yatırımları kapsamına giren yatırımlarda bu sınırlama uygulanmaz.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar. Ancak yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlarda bu bent hükmü uygulanmaz.
- Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde "portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur" hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

### GYO'ların Portföylerine İlişkin Sınırlamalar

Şirket GYO Tebliği kapsamında belirli portföy kısıtlamalarına tabi olup portföylerinin bu kısıtlamalara uygun olarak oluşturulması gerekmektedir. Şirket'in tabi olduğu söz konusu portföy sınırlamalarından bazıları şu şekildedir:

- Aktif toplamının en az %51'i oranında a) gayrimenkullere, b) gayrimenkul projelerine, c) gayrimenkule dayalı haklara, d) gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve e) sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri ve belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım

yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.

- GYO'ların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanmıyorsa, ilgili GYO'nun talebi ve SPK'nın uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için ilgili GYO'ya aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir.
- Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde ilgili GYO faaliyetlerini sürdüremeyecektir.
- Aktif toplamının en fazla %49'una tekabül eden yatırımlarda ise GYO Tebliği'nin 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi hükümleri uygulanır.
- Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

#### **GYO'ların Yapamayacakları İşler**

GYO Tebliği 23. maddesinde GYO'ların yapamayacakları işler yer almakta olup bu hükme göre GYO'lar;

- Mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Ancak, GYO Tebliği'nin 27 nci maddenin ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- Kredi veremezler.
- Sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları dışındaki ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremezler.



- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

### Çevre Mevzuatı

Türkiye’de çevreyle ilgili konular hakkındaki temel düzenlemeler Çevre Kanunu ve Çevre Kanunu kapsamında yayımlanan ÇED Yönetmeliği ile Çevre İzin Yönetmeliği gibi bir dizi yönetmelikten oluşmaktadır. Çevre Kanunu, çevrenin korunmasına ilişkin şartların genel çerçevesini ve bu şartlara uyulmamasının sonuçlarını düzenlemektedir. ÇED Yönetmeliği ise, çevresel etki değerlendirme çalışmalarının türlerini ve içeriklerini (ÇED sürecinde uygulanan idari ve teknik ilke ve prosedürleri) düzenlemektedir. Çevre mevzuatı çerçevesinde Şirket’in tabi olduğu yükümlülüklerin ihlali, Şirket faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulabilmesi ve idari para cezası verilmesi sonucunu doğurabilecektir.

ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

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

ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

- ÇED Yönetmeliği md.15 çerçevesinde 300 konut ve üzerinde konut bulunduran konut projeleri ile 50 oda ve üzeri oda bulunduran otel projeleri çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projeler olarak nitelendirilmekte olup bu projeler için proje tanıtım dosyası hazırlanması zorunludur.
- Çevre İzin Yönetmeliği EK-1 ve EK-2’de söz konusu yönetmelik kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirmekle mükellef olan taraflar açıkça listelenmiş olmakla birlikte bu kapsamda yer alıp geçici faaliyet belgesi olmadan faaliyete başladığı tespit edilen işletmelere Çevre Kanunu’nun ilgili hükümlerine göre idari yaptırımlar uygulanır ve bu işletmeler geçici faaliyet belgesi düzenlenene kadar faaliyette bulunamaz.

### **İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı**

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı) alınması mecburidir. Ayrıca, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından yapı kullanma izni alınması gerekir.

GYO Tebliği madde 22/1 (b)’de belirtildiği üzere GYO’ların portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilmektedir.

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

İmar Kanunu kapsamında bütün yapıların imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk aşamada, inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine ise yapının yapı kullanma izninin temin edilmesi gerekir. Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izin şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir.

### **Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatı**

KVKK, kişisel verilerin işlenmesinde başta özel hayatın gizliliği olmak üzere kişilerin temel hak ve özgürlüklerini korumak ve kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin yükümlülükleri düzenlemek üzere çıkarılmış ve 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir. KVKK, 95/46/EC sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi doğrultusunda hazırlanmıştır ve kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kişisel veriler KVKK'daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması hâlinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hâle getirilir. Veri sorumlularının, en geç kişisel verilerin elde edilmesi sırasında verisi işlenen gerçek kişileri aydınlatma yükümlülüğü ve varsa bu kişilerin açık rızalarını alma yükümlülüğü bulunmaktadır. Verisi işlenen ilgili kişilerin veri sorumlusuna başvuru hakkı bulunmaktadır. Veri sorumlusu başvuruda yer alan talepleri, talebin niteliğine göre en kısa sürede ve en geç otuz gün içinde ücretsiz olarak sonuçlandırmak zorundadır. Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 06.07.2023 tarih ve 2023/1154 sayılı kararı uyarınca "yıllık çalışan sayısı 50'den az ve yıllık mali bilanço toplamı 100 milyon Türk lirasından az olan gerçek veya tüzel kişi veri sorumlularından ana faaliyet konusu özel nitelikli kişisel veri işleme olmayanlar"ın kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları, veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Siciline ("VERBİS") kaydolmak zorundadır.

### **Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı**

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu sosyal sigortalar ile genel sağlık sigortası bakımından kişileri güvence altına almakta, bu sigortalardan yararlanacak kişileri ve sağlanacak hakları, bu haklardan yararlanma şartları ile finansman ve karşılanma yöntemlerini belirlemekte ve sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemektedir. Şirket, işveren sıfatını haiz olduğundan sosyal sigortalar ve genel sağlık sigortasına ilişkin mevzuatta işverenler için öngörülen yükümlülöklere uymakla yükümlüdür.

### **İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat**

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlölüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlölü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin eki uyarınca az tehlikeli, tehlikeli ve çok tehlikeli olarak işyerleri kategorilere ayrılmıştır.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 6. maddesi uyarınca işyerlerinde iş yeri hekimi ve iş güvenliği uzmanı bulundurmayan işyerleri hakkında idari para cezası uygulanacak olup, işbu madde çerçevesinde iş güvenliği uzmanı ve iş yeri hekimi görevlendirme yükümlölüğü, İş



Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 38. maddesi çerçevesinde 50'den az çalışanı olan ve az tehlikeli sınıfta yer alan işyerleri için 01.01.2025 tarihi itibarıyla zorunlu kılınmıştır.

### **İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı**

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, bir istisna söz konusu olmadığı müddetçe işletmelerin, iş yerinde faaliyete başlamadan önce işyerleri için bir iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almasını zorunlu kılmaktadır. Usulüne uygun olarak iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almadan iş yeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

### **6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:**

Şirket, Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi Anonim Şirketi'nin "Tual Gölyaka", "Tual Asya", "Tual Mabeyn", "Tual Manzara 1", "Tual Manzara 2" ve "Tual Yaka" projelerine ilişkin tüm varlıklarının, ilgili tüm hesapların ve bu varlıklara bağlı yükümlülüklerin "Türk Ticaret Kanunu'nun 159-179 maddeleri ile 5520 Kurumlar Vergisi Kanunu 19/3 (b)ve 20 maddeleri ile Resmi Gazetenin 16 Eylül 2003 Tarih ve 25231 Sayılı nüshasında ilan edilen Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümleri çerçevesinde kısmi bölünmesi suretiyle 190.000.000,00 TL sermaye ile 22.03.2024 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu, 22.03.2024 tarih ve 827 sayılı TTSG'de tescil ve ilan edilmiştir.

Şirket sonrasında Türk Ticaret Kanunu'nun 155 ve 156'ncı maddelerinde öngörülen sermaye şirketlerinin kolaylaştırılmış usulde birleşmesi hükümleri kapsamında OMD Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile devralma suretiyle 09.05.2024 tarihinde birleşmiştir. Şirket'in birleşme işlemi 14.05.2024 tarih ve 1161 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Birleşme işleminde devrolunan taraf olan OMD Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'nin "Gayrimenkul Geliştirme" faaliyetiyle ilgili varlıklarının, ilgili tüm hesapların ve bu varlıklara bağlı yükümlülüklerin "Türk Ticaret Kanunu'nun 159-179 maddeleri ile 5520 Kurumlar Vergisi Kanunu 19/3 (b)ve 20 maddeleri ile Resmi Gazetenin 16 Eylül 2003 Tarih ve 25231 Sayılı nüshasında ilan edilen Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümleri çerçevesinde kısmi bölünmesi suretiyle 29.12.2023 tarihinde 99.950.000,00 TL ödenmiş sermaye ile kurulmuştur.

Kısmi bölünmeden;

- 1- İstanbul ili Avcılar ilçesi Firuzköy mahallesindeki 623 ada ve 1 parselde yapımı devam etmekte olan ve kat irtifakı tesis edilmiş olan ve detaylarına işbu Raporun 1.5. bölümünde yer verilen "Tual Comfort" projesi,
- 2- Konya ili, Selçuklu ilçesi, Dikilitaş Mahallesi 20724 ada ve 5 parselde yer alan Novaland Alışveriş Merkezi bünyesindeki 81 adet bağımsız bölüm devralınmıştır. Birleşme sonucu Şirket sermayesi 289.950.000 TL'ye ulaşmıştır.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003



Şirket, 289.950.000 TL olan sermayesini 27.05.2024 tarihinde 197.800.000 TL'si Diğer Sermaye Yedeklerinden, 70.000.000 TL'si Sermaye Enflasyon Olumlu Farkları hesabından karşılanmak suretiyle 557.750.000 TL'ye yükseltmiştir. Sermaye artırımını 27.05.2024 tarihli 11090 sayılı TTSG'de tescil ve ilan edilmiştir.

25.07.2024 tarihli Genel Kurul kararı ile 557.750.000 TL olan sermaye 141.800.000 TL'si Diğer Sermaye Yedeklerinden, 450.000 TL'si Sermaye Enflasyon Olumlu Farkları hesabından karşılanmak suretiyle 700.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Sermaye artırımını 07.08.2024 tarihinde tescil edilerek, 08.08.2024 tarihli 11139 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK'nın 19.08.2025 tarih ve E-12233903-340.02-76931 sayılı iznini takiben 01.10.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 25.09.2025 tarihli Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağan Genel Kurul kararı ile Şirket, "Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

#### 6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

#### 6.2. Yatırımlar:

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

Şirket'in izahnamede yer verilen son finansal tablo tarihi olan 30.06.2025 tarihi itibarıyla devam etmekte olan yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

| No | Yatırımlar                     | Coğrafi Konumu                                                                  | Tamamlanma Derecesi (%) (İzahname tarihi itibarıyla) | Finansman Şekli                                   |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1  | Tual Comfort Projesi           | Tahtakale Mahallesi, Ispartakule Bulvarı, Sardunya Sokak, No:7 Avcılar İstanbul | 98,7                                                 | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |
| 2  | Tual Mabeyin Konakları Projesi | Parsana Mahallesi, Kaletaş Caddesi, No:15, Selçuklu Konya                       | 95                                                   | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |
| 3  | Tual Asya Projesi              | Osmangazi Mahallesi, Ayfer Sokak, 2005 nolu Parsel, Sancaktepe İstanbul         | 12,71                                                | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |
| 4  | Tual Gölyaka Projesi           | Firüzköy Mahallesi, Amasyalılar Caddesi, No:178, 811 ada 7 – 8                  | 24,95                                                | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kora Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Ziraiye Vergi Dairesi VKN: 6341116003

|   |                         |                                                                                   |    |                                                   |
|---|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------|
|   |                         | parseller, 812 ada 5 parsel Avcılar İstanbul                                      |    |                                                   |
| 5 | Tual Manzara I Projesi  | Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara I Projesi 44646 Ada 1 Nolu Parsel Selçuklu Konya  | 10 | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |
| 6 | Tual Manzara II Projesi | Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara II Projesi 44610 Ada 1 Nolu Parsel Selçuklu Konya | 10 | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |
| 7 | Tual Yaka Projesi       | Yaka Mahallesi, 17725 Ada 9 Nolu Parsel Meram Konya                               | 10 | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |

Söz konusu gayrimenkuller finansal tablolarda stoklar olarak sınıflanmıştır. Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilmekte henüz tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır. Şirket'in İzahname'de yer alan mali tablo dönemleri itibarıyla stokların detayları aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa vadeli stoklar</b> |                        |                       |                      |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Devam Eden Projeler</b> | <b>30 Haziran 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> | <b>22 Mart 2024</b>  |
| Tual Gölyaka Projesi       | 915.953.225            | 788.038.209           | 524.054.279          |
| Tual Asya Projesi          | 365.725.600            | 319.497.382           | 302.819.841          |
| Tual Mabeyn Projesi        | 1.552.910.143          | 1.299.146.215         | 1.159.908.852        |
| Tual Comfort Projesi       | 2.280.447.399          | 1.909.387.571         | 1.654.909.889        |
| Tual Manzara 1 Projesi     | 151.495.286            | 145.721.765           | 143.895.550          |
| Tual Manzara 2 Projesi     | 106.555.401            | 104.727.034           | 104.727.036          |
| Tual Yaka Projesi          | 2.786.620              | 975.973               | 975.973              |
| <b>Toplam</b>              | <b>5.375.873.675</b>   | <b>4.567.494.149</b>  | <b>3.891.291.420</b> |

Her bir gayrimenkul projesi için all-risk sigortası yapılmış olup, toplam sigorta teminat tutarı 2.627.000.000 TL'dir.

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme firması olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 7 Temmuz 2025 tarihli değerlendirme raporlarında stoklar için 30.06.2025 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ve değerlendirme yöntemlerinin özeti aşağıdaki şekildedir.

| <b>Stoklar</b>                 | <b>Değerleme Yöntemi</b> | <b>Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi*</b> | <b>Gerçeğe Uygun Değeri</b> | <b>İnşaat Tamamlanma Oranı(%)**</b> |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Tual Comfort Projesi           | Gelir Yaklaşımı          | 3. Seviye                            | 2.894.400.000               | 98,7                                |
| Tual Mabeyin Konakları Projesi | Gelir Yaklaşımı          | 3. Seviye                            | 743.600.000                 | 95                                  |
| Tual Asya Projesi              | Gelir Yaklaşımı          | 3. Seviye                            | 2.077.600.000               | 12,71                               |
| Tual Gölyaka Projesi           | Gelir Yaklaşımı          | 3. Seviye                            | 4.464.500.000               | 24,95                               |

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0834111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Bürosü VKN: 634 111 6003

|                         |                 |           |                       |    |
|-------------------------|-----------------|-----------|-----------------------|----|
| Tual Manzara I Projesi  | Gelir Yaklaşımı | 3. Seviye | 790.000.000           | 10 |
| Tual Manzara II Projesi | Gelir Yaklaşımı | 3. Seviye | 1.057.400.000         | 10 |
| Tual Yaka Projesi       | Gelir Yaklaşımı | 3. Seviye | 196.200.000           | 10 |
| <b>Toplam</b>           |                 |           | <b>12.223.700.000</b> |    |

\* Varlıkların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibi belirlenmektedir.

Birinci seviye: Varlık, birbirinin aynı varlık için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlıklar, ilgili varlıkların birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizini yapması gerekir ve bu analiz sonucunda varlığın değerinde düzeltme yapmak gerekebilir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Üçüncü seviye: Varlıklar, varlıkların gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

\*\*İzahname tarihi itibarıyla tamamlanma oranlarına yer verilmiştir.

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

30.06.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

| No | Yatırımlar                     | Coğrafi Konumu                                                                  | Tamamlanma Derecesi (%) (İzahname tarihi itibarıyla) | Finansman Şekli                                   |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1  | Tual Comfort Projesi           | Tahtakale Mahallesi, Ispartakule Bulvarı, Sardunya Sokak, No:7 Avcılar İstanbul | 98,7                                                 | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |
| 2  | Tual Mabeyin Konakları Projesi | Parsana Mahallesi, Kaletaş Caddesi, No:15, Selçuklu Konya                       | 95                                                   | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No:0834111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

|   |                         |                                                                                                             |       |                                                   |
|---|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------|
| 3 | Tual Asya Projesi       | Osmangazi Mahallesi, Ayfer Sokak, 2005 nolu Parsel, Sancaktepe İstanbul                                     | 12,71 | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |
| 4 | Tual Gölyaka Projesi    | Firüzköy Mahallesi, Amasyalılar Caddesi, No:178, 811 ada 7 – 8 parseller, 812 ada 5 parsel Avcılar İstanbul | 24,95 | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |
| 5 | Tual Manzara I Projesi  | Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara I Projesi 44646 Ada 1 Nolu Parsel Selçuklu Konya                            | 10    | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |
| 6 | Tual Manzara II Projesi | Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara II Projesi 44610 Ada 1 Nolu Parsel Selçuklu Konya                           | 10    | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |
| 7 | Tual Yaka Projesi       | Yaka Mahallesi, 17725 Ada 9 Nolu Parsel Meram Konya                                                         | 10    | Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri |

Şirket'in projelerine ait Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 7 Temmuz 2025 tarihli değerleme raporlarında projeler için 30.06.2025 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerleri aşağıda yer almaktadır.

| Yatırımlar                     | Piyasa Değeri (30.06.2025) | Tamamlanma Derecesi (%)* | Değerleme Rapor No | Değerleme Rapor Tarihi | Değerleme Tarihi |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|------------------|
| Tual Comfort Projesi           | 2.894.400.000              | 98,7                     | 2025/330           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |
| Tual Mabeyin Konakları Projesi | 743.600.000                | 95                       | 2025/331           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |
| Tual Asya Projesi              | 2.077.600.000              | 12,71                    | 2025/332           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |
| Tual Gölyaka Projesi           | 4.464.500.000              | 24,95                    | 2025/333           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |
| Tual Manzara I Projesi         | 790.000.000                | 10                       | 2025/334           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |
| Tual Manzara II Projesi        | 1.057.400.000              | 10                       | 2025/335           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |
| Tual Yaka Projesi              | 196.200.000                | 10                       | 2025/336           | 07.07.2025             | 30.06.2025       |

\*İzahname tarihi itibarıyla

**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.

**6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi**

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Sahitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003



Bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'lar kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır.

KVK'nın 15/3'üncü maddesi hükmü uyarınca GYO'ların kazançlarından, dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde 3'üncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç hükmü uyarınca GYO'lara uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir.

01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYO'lar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Ayrıca 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'ya eklenen 32/C maddesi ile kanunun 32. Ve 32/A maddeleri hükümleri yer alarak hesaplana kurumlar vergisinin, indirim ve istisnalar düşülmeden önceli kurum kazancının %10'undan az olamayacağı ve yurt içi asgari vergisi hesaplanırken kurum kazancından düşülecek istisna ve indirimler düzenlenmiştir. İlgili düzenleme uyarınca, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançlar istisna tutulmuştur.

Damga Vergisi Kanunu'nun 9'uncu maddesi uyarınca, GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şahitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0834111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

75

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şahitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
No 5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis V.D. 411001 8427

## 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

Şirket; faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Dağ GYO'nun tüm gayrimenkul portföyü 7 adet gayrimenkul projesinden oluşmakta olup, tamamı "stoklar" altında finansal tablo tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerinden takip edilmektedir.

Gayrimenkul portföyüne dair bilgiler aşağıda yer almaktadır. Portföy değerleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun 07.07.2025 tarihli 2025/330, 2025/331, 2025/332, 2025/333, 2025/334, 2025/335, 2025/336 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporları'nda tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.

| Projeler                          | Piyasa Değeri<br>(30.06.2025) | Tamamlanma<br>Derecesi (%)* | Değerleme<br>Rapor No | Değerleme<br>Rapor<br>Tarihi | Değerleme<br>Tarihi |
|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------|
| Tual Comfort Projesi              | 2.894.400.000                 | 98,7                        | 2025/330              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |
| Tual Mabeyin<br>Konakları Projesi | 743.600.000                   | 95                          | 2025/331              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |
| Tual Asya Projesi                 | 2.077.600.000                 | 12,71                       | 2025/332              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |
| Tual Gölyaka Projesi              | 4.464.500.000                 | 24,95                       | 2025/333              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |
| Tual Manzara I<br>Projesi         | 790.000.000                   | 10                          | 2025/334              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |
| Tual Manzara II<br>Projesi        | 1.057.400.000                 | 10                          | 2025/335              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |
| Tual Yaka Projesi                 | 196.200.000                   | 10                          | 2025/336              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |

\*İzahname tarihi itibarıyla

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0834111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

## Tual Comfort Projesi

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 623 Ada, 1 Parselde geliştirilen Tual Comfort Projesi, 480 adet daire 20 adet dükkan vasıflı taşınmazdan meydana gelmektedir. Proje A1, A2, B1, B2, C ve D olmak üzere 6 adet blok ve sosyal tesis-otopark bloğundan oluşmaktadır. Projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tertibinde daireler mevcuttur. Kapalı havuz, kapalı otopark, sauna, fitness, buhar odası, çocuk parkı, yürüyüş parkuru bulunmaktadır. Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, projenin genel inşaat ilerleme durumu 30.06.2025 tarihi itibarıyla %98,7 seviyesindedir. 30.06.2025 tarihi itibarıyla 355 adet bağımsız bölümün önsatışı yapılmıştır.



Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 30.06.2025 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda projenin mevcut değeri 2.894.400.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir.

Proje konum olarak, Küçükçekmece Gölü ve TEM Otoyolu'nun kuzeyinde Ispartakule Mevkii'nde yer alan projenin yakın çevresinde Emlak Konut Ispartakule Evleri, Koza Evleri Sitesi, Suryapı Bahçekaya, Avrupa Konutları, Bizimevler gibi konut projeleri yer almaktadır. Proje, Bahçeşehir ve Ispartakule aksının genişleme alanında kalmaktadır. Sosyo-ekonomik olarak orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği bir lokasyonda yer almaktadır. Bölgede altyapı tamamlanmıştır. Toplu taşıma ve özel araçla rahat ulaşılabilir bir konumdadır.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

77

DAĞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emlak Konutları, 3. Kat, Sok. Şişli/İST.  
No:5 Kat:2. Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis V.D. 0634111600300001









Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, projenin genel inşaat ilerleme durumu 30.06.2025 tarihi itibarıyla %95 seviyesindedir. 30.06.2025 tarihi itibarıyla 178 adet bağımsız bölümün önsatışı yapılmıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 30.06.2025 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda projenin mevcut değeri 743.600.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir.

Proje konum olarak, Konyaspor Stadı Mevkii'nde yer alan projenin yakın çevresinde 4-6 katlı konut siteleri, villa siteleri, boş parseller, inşaa çalışmaları devam eden konut projeleri ile M1 Alışveriş Merkezi yer almaktadır. Sosyo-ekonomik olarak orta ve üst-orta gelir grubunun tercih ettiği bir lokasyondadır. Bölgede altyapı tamamlanmıştır. Toplu taşıma ve özel araçla rahat ulaşılabilir bir konumdadır.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Maslak Mh. 399. Sok. Güneş Tesisleri  
No:5 Kat:2. Sarıyer / 34590 BÜYÜKÇEKİRÇİ  
Maslak V.D. 445 991 8427



Tual Mabeyin Konakları Projesi 22.370,06 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Yapı ruhsatlarına göre inşa edilen yapıların toplam alanı 48.270 m<sup>2</sup>'dir. 180 adet bağımsız bölümün satışa esas toplam alanı 37.015,03 m<sup>2</sup>'dir. Projenin 24.04.2024 tarihli yapı ruhsatları alınmış olup, proje genelinde mevcut inşaat seviyesi itibariyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

Tual Mabeyin Konakları Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından geliştirilmekte olup, projenin inşaat yapım işleri 25.02.2025 tarihli "Tual Mabeyin Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi" ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mısırsk Mh. Sarı Sok. Kat: 5  
No 5 Kat: 5 Sarı Sok. Kat: 5  
Maslak Y.D. 410 801 8427



## Tual Asya Projesi

İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 2005 nolu Parselde geliştirilen Tual Asya Projesi, 247 adet daire, 30 adet ikiz villa ve 8 adet işyeri vasıflı toplam 285 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projede A, A1, A2, A3, A4, A5, A6, B, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C, D bloklar ve 2 adet ticari blok olmak üzere 19 adet blok bulunmaktadır. Kapalı yüzme havuzu, etkinlik alanları, cafe, fitness salonu, çocuk oyun alanı, kapalı otopark ve 7/24 güvenlik bulunmaktadır.



Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, projenin genel inşaat ilerleme durumu 30.06.2025 tarihi itibarıyla %12,71 seviyesindedir. 30.06.2025 tarihi itibarıyla 118 adet bağımsız bölümün önsatışı yapılmıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 30.06.2025 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda projenin mevcut değeri 2.077.600.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir.

Projenin yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 3-4 katlı konut yapılaşması, depo, imalathane, lojistik merkezleri ve küçük ölçekli fabrikalar, özel okullar, konut siteleri bulunmaktadır. Sosyo-ekonomik olarak orta gelir grubunun tercih ettiği bölgedir. Bölgenin altyapısı tamamlanmıştır. Taşınmazın yakın çevresinde yer alan önemli noktalar olarak Samandıra araç muayene istasyonu, Sultanbeyli 100. yıl spor kompleksi, özel kardelen koleji, semt pazarı, Atlaspark AVM, Sur Yapı Lavender, Sur Yapı İdiia ve Sinpaş Liva Turkuaz sayılabilir. Ulaşım bağlantısı TEM otoyolu Sultanbeyli kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir. Proje TEM Otoyolu Sultanbeyli gişelerine 1,6 km., Sancaktepe Belediyesi'ne 2,7 km., Sultanbeyli Devlet Hastanesi'ne ise 3,1 km. mesafede yer almaktadır.

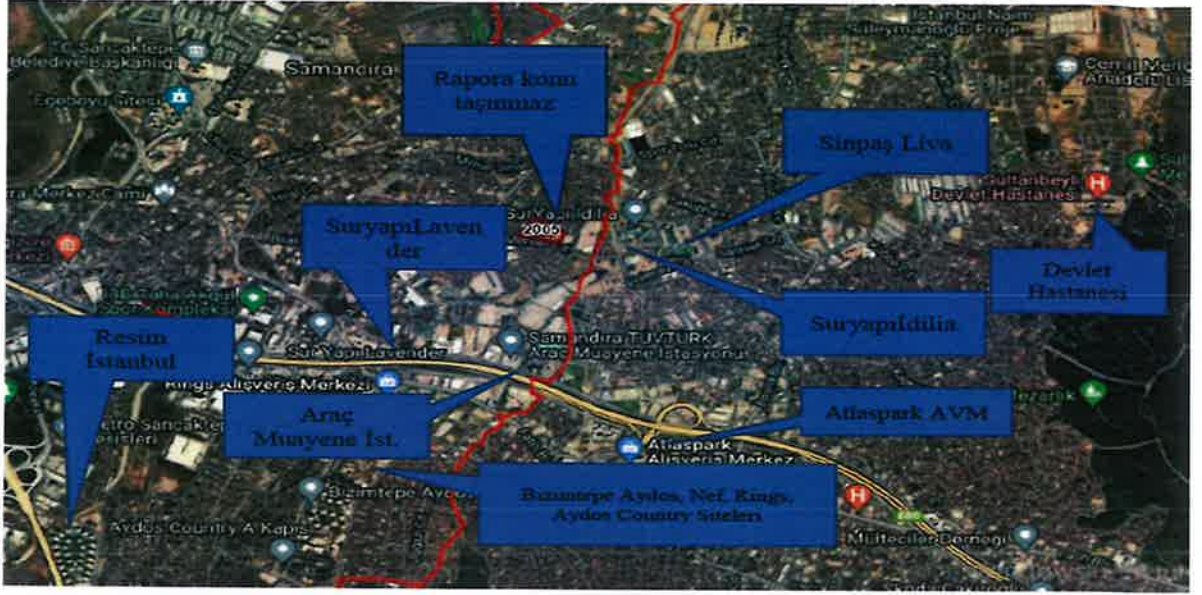
**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 6241116003



Tual Asya projesi 22.240,63 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Yapı ruhsatlarına göre projenin toplam inşaat alanı 64.394,20 m<sup>2</sup>'dir.

Proje için 18.07.2023 ve 30.04.2024 tarihli yapı ruhsatları alınmış olup, proje genelinde mevcut inşaat seviyesi itibariyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

Proje arsası Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlıdır. Proje kapsamında Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile arsa sahibi Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. arasında 06.01.2023 tarihinde "İstanbul Sancaktepe Samandıra Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme 02.10.2024 tarihinde Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredilmiştir. Projenin sözleşmeye göre hasılat paylaşımı Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için %70, Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. için %30 olarak belirlenmiştir.

Tual Asya Projesi Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından geliştirilmekte olup, projenin inşaat yapım işleri 25.02.2025 tarihli "Tual Asya Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi" ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esenyol Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

82



## Tual Gölyaka Projesi

İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 811 ada 7 parsel, 811 ada 8 parsel, 812 ada 5 parsellerde geliştirilen Tual Gölyaka Projesi, 511 adet daire, 19 villa ve 7 adet ticari ünite olmak üzere toplam 537 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. 811 ada 7 parsel arsa üzerinde 18 adet, 811 ada 8 parsel arsa üzerinde 14 blok, 812 ada 5 parsel arsada ise 1 adet blok bulunmaktadır.



Tual Gölyaka projesi yatay mimari konseptinde tasarlanmıştır. Kreş, sağlık tesisi, sosyal tesis, cami ve park alanları, eğitim tesisleri ve alışveriş üniteleri bulunacaktır. Projede 2+1'den 5+1 dublekslere kadar farklı daire seçenekleri yer almaktadır. Yapı ruhsatlarına göre 811 ada 7 parsel üzerinde 18 adet, 811 ada 8 parsel üzerinse ise 14 blok yer almaktadır. 812 ada 5 parselde 1 adet blok bulunmaktadır.

Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, projenin genel inşaat ilerleme durumu 30.06.2025 tarihi itibarıyla %24,95 seviyesindedir. 811 ada 8 parsel ve 812 ada 5 parselde henüz inşai faaliyetler başlamamıştır. 30.06.2025 tarihi itibarıyla 107 adet bağımsız bölümün önsatışı yapılmıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 30.06.2025 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda projenin mevcut değeri 4.464.500.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir.

Proje konum olarak, Küçükçekmece Gölü'nün batısında ve TEM Otoyolu'nun güneyinde yer alan parsellerin yakın çevresinde Halkalı ve Ispartakule mevkiilerinde yer alan konut siteleri ve projeler ile Esenyurt-Avcılar bölgesindeki genellikle 4-6 katlı yerleşimler bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresindeki bazı önemli noktalar olarak TEM Otoyolu Ispartakule Gişeleri, Göl Panorama Sitesi, Ardıçlı Göl Evleri, Halkalı Marmaray İstasyonu,

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esenlape Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

Tema İstanbul, TED Atakent Koleji, Bosphorus City ve İstanbul Sarayları Siteleri sayılabilir. Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst -orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. Bölge son dönemde yaşanan kentleşme çalışmalarıyla yeni bir şehre kavuşmakta olup yeni ve nitelikli konut projeleri bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçla sağlanabilmekte olup projelerin yapımı devam ettikçe ulaşım altyapısı sağlanacaktır.



Projedeki 811 ada 7 parsel arsanın yüzölçümü 26.739,29 m<sup>2</sup>, 811 ada 8 parsel arsanın yüzölçümü, 33.431,69 m<sup>2</sup>, 812 ada 5 parsel arsanın yüzölçümü ise 2.297,77 m<sup>2</sup>'dir. 811 ada 7 parseldeki ruhsata esas toplam inşaat alanı 51.429 m<sup>2</sup>, 811 ada 8 parseldeki ruhsata esas toplam inşaat alanı 84.325 m<sup>2</sup>, 812 ada 5 parselde ruhsata esas toplam inşaat alanı 5.025 m<sup>2</sup>'dir.

Tual Gölyaka Projesi için 07.03.2022, 06.03.2023, 12.05.2023 tarihli yapı ruhsatları alınmış olup, proje genelinde mevcut inşaat seviyesi itibariyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

Proje arsası Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Proje kapsamında Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile arsa sahibi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 26.08.2022 tarihinde "İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme 22.08.2024 tarihinde Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devredilmiştir. Projenin sözleşmeye göre hasılat paylaşımı Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için %65, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için %35 olarak belirlenmiştir.

Tual Gölyaka Projesi Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından geliştirilmekte olup, projenin inşaat yapım işleri 25.02.2025 tarihli "Tual Gölyaka Projesi İnşaat Taahhüt

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 141 6003



Sözleşmesi” ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

### Tual Manzara I Projesi

Konya ili, Selçuklu İlçesi, Ardıçlı Mahallesi, 44646 Ada 1 Nolu parselde geliştirilen Tual Manzara I Projesi, 122 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Proje için yapı ruhsatları alınmış olup, yapı ruhsatlarına göre 5 adet konut bloğu (A, B, C D ve E) inşa edilecektir. Konutlar 2+1, 3+1 ve 4+1 tip olarak projelendirilmiştir. Bloklar bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 6 katlı planlanmıştır. Satılabilir alan 21.355 m<sup>2</sup>, projenin toplam inşaat alanı ise 29.100 m<sup>2</sup>’dir.



Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, izahname tarihi itibarıyla projenin genel inşaat ilerleme durumu %10 seviyesindedir. Projeden henüz önsatış yapılmamıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 30.06.2025 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda projenin mevcut değeri 790.000.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir.

Proje konum olarak, ulaşım sorunu olmayan bölgeye toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazın doğusundaki bölge konut ve ticari fonksiyonlu gelişim göstermiş olup bölgede Selçuk Üniversitesi'nin bulunmasından dolayı bölgenin doğusunda 1+1 stüdyo dairelerden oluşan binalar ve özel öğrenci yurtları ağırlıklı olarak yer almaktadır. Taşınmazın bitişiğinde Ardıçlı TOKİ konutları, güneyinde Beyhekim Devlet Hastanesi, TOKİ konutları ve malzeme kalitesi lüks site özellikli 8-12 katlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın batısındaki bölgede ise herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bölge Selçuklu Belediyesi sınırları içinde yer almakta olup, kamu hizmetlerinden istifade etmektedir. Bölge, orta düzey gelir grubuna hitap etmekte olup Konya merkezi'nin gelişmekte olan bir kesimidir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 084 111 6003

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Maslak Mah. 309. Sok. 3. Kat: 309-310  
No:5 Kat:2. Sanayi/İST. 34090-EBL  
Maslak V.D. 44646 8427



Tual Manzara I Projesi 17.480,96 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Tual Manzara I Projesi için 01.08.2024 tarihli yapı ruhsatları alınmış olup, proje genelinde mevcut inşaat seviyesi itibariyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

Tual Manzara I Projesi Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından geliştirilmekte olup, projenin inşaat yapım işleri 25.02.2025 tarihli “Tual Manzara I Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi” ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

#### **Tual Manzara II Projesi**

Konya ili, Selçuklu İlçesi, Ardıçlı Mahallesi, 44610 Ada 1 Nolu Parselde geliştirilen Tual Manzara II Projesi, toplamda 129 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projede 6 adet konut bloğu (A, B, C L, M ve N) ile 7 adet villa bloğu inşa edilecektir. Konutlar 2+1, 3+1 ve 4+1 tip olarak projelendirilmiş olup, toplam 115 adet daire planlanmıştır. Konut blokları bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 6 katlı, villa bloklarının her biri 2 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere 3 katlı planlanmıştır. Projenin satılabilir alanı daireler için 21.822,28 m<sup>2</sup>, villalar için ise 5.236 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 27.058,28 m<sup>2</sup>, projenin toplam inşaat alanı ise 36.484 m<sup>2</sup>’dir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Şişli/İST.  
No:5 Kat:2 Sarıyer Şişli/İST.  
Mersis No: 34010000000000000001  
Mersis No: 34010000000000000001





Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, izahname tarihi itibariyle projenin genel inşaat ilerleme durumu %10 seviyesindedir. Projeden henüz önsatış yapılmamıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 30.06.2025 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda projenin mevcut değeri 1.057.400.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir.

Proje konum olarak, ulaşım sorunu olmayan bölgeye toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazın doğusundaki bölge konut ve ticari fonksiyonlu gelişim göstermiş olup bölgede Selçuk Üniversitesi'nin bulunmasından dolayı bölgenin doğusunda 1+1 stüdyo dairelerden oluşan binalar ve özel öğrenci yurtları ağırlıklı olarak yer almaktadır. Taşınmazın bitiğinde Ardıçlı TOKİ konutları, güneyinde Beyhekim Devlet Hastanesi, TOKİ konutları ve malzeme kalitesi lüks site özellikli 8-12 katlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın batısındaki bölgede ise herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bölge Selçuklu Belediyesi sınırları içinde yer almakta olup, kamu hizmetlerinden istifade etmektedir. Bölge, orta düzey gelir grubuna hitap etmekte olup Konya merkezi'nin gelişmekte olan bir kesimidir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esenlopa Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
İNTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Maslak Mah. Saa. 90. Kat Kat:9  
No:5 Kat:9 Sarıyer İZMİR  
Maslak V.D. 444 1 8427



Tual Manzara II Projesi 20.800,79 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Yapı ruhsatlarına göre planlanan projenin toplam inşaat alanı 36.484 m<sup>2</sup>'dir. Toplam satılabilir daire alanı 21.822,28 m<sup>2</sup>, villa alanı ise 5.236 m<sup>2</sup>'dir.

Tual Manzara II Projesi için 16.04.2025 tarihli yapı ruhsatları alınmış olup, proje genelinde mevcut inşaat seviyesi itibariyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

Tual Manzara II Projesi Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından geliştirilmekte olup, projenin inşaat yapım işleri 25.02.2025 tarihli "Tual Manzara 2 Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi" ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0834111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

G. U. S. A. S. T. S. R. A. L.  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. 3. Sok. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis No: 3402018427

*[Handwritten signatures]*



Konya ili, Meram İlçesi, Yaka Mahallesi, 17725 Ada 9 Nolu Parselde geliştirilen Tual Yaka Projesi, 6 adet villadan meydana gelmektedir. Projede A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 adet müstakil villa inşa edilecektir. Villalar bodrum+zemin+normal kat olmak üzere 3 katlı planlanmış olup A, B ve C blok villaların beheri 388 m<sup>2</sup>, D, E ve F blok villalar ise 387 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olacaktır.



Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 30.06.2025 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda projenin mevcut değeri 196.200.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir.

Projenin bulunduğu bölgede genel olarak 1-2 katlı bahçeli müstakil evler ve villa tipi yapı kalitesi lüks taşınmazlar bulunmaktadır. Bölgenin güneybatısında sosyal donatı zenginlikleri yer almaktadır. Bölgeye ulaşım ana arterler üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Bölge belediyenin altyapı hizmetlerinden tam olarak istifade edebilmektedir.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0804111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mh. 399. 96. Sok. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / STANBUL  
Maslak V.D. 444 861 8427



Tual Yaka Projesi 5.695,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Yapı ruhsatlarına göre planlanan projenin toplam inşaat alanı 2.349 m<sup>2</sup>, toplam konut (villa) alanı ise 2.325 m<sup>2</sup>'dir.

Tual Yaka Projesi için 17.04.2023 tarihli yapı ruhsatları alınmış olup, proje genelinde mevcut inşaat seviyesi itibariyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

Tual Yaka Projesi Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından geliştirilmekte olup, projenin inşaat yapım işleri 25.02.2025 tarihli "Tual Meram Yaka Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi" ile Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

Yoktur.

## **7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:**

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19.08.2025 tarih ve E-12233903-340.02-76931 sayılı yazısı ile bildirilen 08.08.2024 tarih ve 45/1501 sayılı kararının ardından 01.10.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşmüştür. Dönüşüme ilişkin Kurul kararı 14.08.2025 tarihli 2025/44 sayılı SPK bülteninde yayımlanmıştır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634 0000300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

TEGRA  
DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Maslak Yön. 389. Sok. Şişli/İST.  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Maslak V.D. 452 001 8427



Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Kanunun 48 inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile bu Tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

### Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk beş aylık toplam satışlar 584.170 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı dönemine göre %25,4 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 88.606 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,7'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 174.055 adet, ikinci el satışlar ise 410.115 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk beş ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşabilirliğinin artması, faiz, altın, kur korumalı mevduat gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi nedenler sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk beş ayında aldığı konut adedi 7.789 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan, yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatların yüksekliği görülebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Sanatları Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634 0001500300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımları için ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre yüzde 20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancı alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirilme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,4 oranında artan konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış; reel olarak ise %2,3 oranında azalmıştır. 4 büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,6, 41,4 ve 31,1 oranlarında artış göstermiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre; 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,88 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %22,4 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09 artarken; işçilik endeksi %0,52 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,81; işçilik endeksi %31,39 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (I. Çeyrek: Ocak- Mart, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçüm %24,7 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28, daire sayısı %25,8 ve yüzölçüm %31 azalmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 adet civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. İlk yarıda dikkat edilmesi gereken bir diğer nokta da kış mevsimi olması nedeniyle yeni inşaat başlama eğiliminin düşük olmasıdır.

*Kaynak: GYODER*

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kora Sağlıkları Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 3634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Saa. Sok. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mersis No: 34310000000000000001 8427

## Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Veriler

### a) Konut Satış İstatistikleri

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerinden birisi olan konut satış verilerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

#### Satış Şekline Göre Konut Satış Sayıları 2022-2025

|                     | 2022 Yılı        |                  | 2023 Yılı        |                  | 2024 Yılı        |                  | 2025 Yılı      |                |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                     | İpotekli satış   | Diğer satış      | İpotekli satış   | Diğer satış      | İpotekli satış   | Diğer satış      | İpotekli satış | Diğer satış    |
| Ay                  | Adet             | Adet             | Adet             | Adet             | Adet             | Adet             | Adet           | Adet           |
| Ocak                | 18 183           | 70 123           | 16 203           | 81 505           | 5 915            | 74 393           | 16 726         | 95 447         |
| Şubat               | 19 888           | 77 699           | 17 357           | 62 674           | 8 827            | 85 075           | 16 778         | 96 040         |
| Mart                | 30 271           | 103 899          | 25 262           | 80 214           | 12 880           | 92 514           | 18 225         | 92 570         |
| Nisan               | 32 030           | 101 028          | 21 769           | 63 883           | 7 071            | 68 498           | 17 465         | 100 894        |
| Mayıs               | 29 335           | 93 433           | 27 476           | 85 800           | 9 909            | 100 679          | 19 412         | 110 613        |
| Haziran             | 40 610           | 109 899          | 13 463           | 70 173           | 6 813            | 72 500           | 14 484         | 93 239         |
| Temmuz              | 19 146           | 74 756           | 14 533           | 95 015           | 11 496           | 115 592          | 18 425         | 124 433        |
| Ağustos             | 22 168           | 101 323          | 16 375           | 105 716          | 13 574           | 120 581          | 19 712         | 123 607        |
| Eylül               | 16 970           | 96 432           | 8 446            | 94 210           | 15 825           | 125 094          |                |                |
| Ekim                | 13 268           | 89 392           | 5 577            | 88 184           | 21 095           | 144 043          |                |                |
| Kasım               | 16 655           | 101 151          | 5 245            | 88 269           | 21 804           | 131 210          |                |                |
| Aralık              | 21 796           | 186 167          | 6 042            | 132 535          | 23 277           | 189 360          |                |                |
| <b>Toplam</b>       | <b>280 320</b>   | <b>1 205 302</b> | <b>177 748</b>   | <b>1 048 178</b> | <b>158 486</b>   | <b>1 319 539</b> | <b>141 227</b> | <b>836 843</b> |
| <b>Genel Toplam</b> | <b>1 485 622</b> |                  | <b>1 225 926</b> |                  | <b>1 478 025</b> |                  | <b>978 070</b> |                |

Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu.

2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu.

2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0834111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vccm Dairesi VKN: 634 111 8008

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0834111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vccm Dairesi VKN: 634 111 8008



### Satış Şekline Göre Konut Satış Sayıları 2022-2025

|                     | 2022 Yılı        |                  | 2023 Yılı        |                  | 2024 Yılı        |                  | 2025 Yılı      |                |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                     | İpotekli satış   | Diğer satış      | İpotekli satış   | Diğer satış      | İpotekli satış   | Diğer satış      | İpotekli satış | Diğer satış    |
| Ay                  | Adet             | Adet             | Adet             | Adet             | Adet             | Adet             | Adet           | Adet           |
| Ocak                | 18 183           | 70 123           | 16 203           | 81 505           | 5 915            | 74 393           | 16 726         | 95 447         |
| Şubat               | 19 888           | 77 699           | 17 357           | 62 674           | 8 827            | 85 075           | 16 778         | 96 040         |
| Mart                | 30 271           | 103 899          | 25 262           | 80 214           | 12 880           | 92 514           | 18 225         | 92 570         |
| Nisan               | 32 030           | 101 028          | 21 769           | 63 883           | 7 071            | 68 498           | 17 465         | 100 894        |
| Mayıs               | 29 335           | 93 433           | 27 476           | 85 800           | 9 909            | 100 679          | 19 412         | 110 613        |
| Haziran             | 40 610           | 109 899          | 13 463           | 70 173           | 6 813            | 72 500           | 14 484         | 93 239         |
| Temmuz              | 19 146           | 74 756           | 14 533           | 95 015           | 11 496           | 115 592          | 18 425         | 124 433        |
| Ağustos             | 22 168           | 101 323          | 16 375           | 105 716          | 13 574           | 120 581          | 19 712         | 123 607        |
| Eylül               | 16 970           | 96 432           | 8 446            | 94 210           | 15 825           | 125 094          |                |                |
| Ekim                | 13 268           | 89 392           | 5 577            | 88 184           | 21 095           | 144 043          |                |                |
| Kasım               | 16 655           | 101 151          | 5 245            | 88 269           | 21 804           | 131 210          |                |                |
| Aralık              | 21 796           | 186 167          | 6 042            | 132 535          | 23 277           | 189 360          |                |                |
| <b>Toplam</b>       | <b>280 320</b>   | <b>1 205 302</b> | <b>177 748</b>   | <b>1 048 178</b> | <b>158 486</b>   | <b>1 319 539</b> | <b>141 227</b> | <b>836 843</b> |
| <b>Genel Toplam</b> | <b>1 485 622</b> |                  | <b>1 225 926</b> |                  | <b>1 478 025</b> |                  | <b>978 070</b> |                |

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 oranında artarak 143 bin 319 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 814 ile İstanbul, 12 bin 419 ile Ankara ve 7 bin 695 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 49 ile Ardahan, 105 ile Bayburt ve 138 ile Tunceli olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,2 oranında artarak 19 bin 712 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6 oranında artarak 141 bin 227 oldu. Diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,5 oranında artarak 123 bin 607 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında artarak 836 bin 843 oldu.

İlk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 oranında artarak 43 bin 916 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,4 oranında artarak 295 bin 524 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında artarak 99 bin 403 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,0 oranında artarak 682 bin 546 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenlepe Mah. Kore Şahilleri Cad. No:42 Şişli/İST.

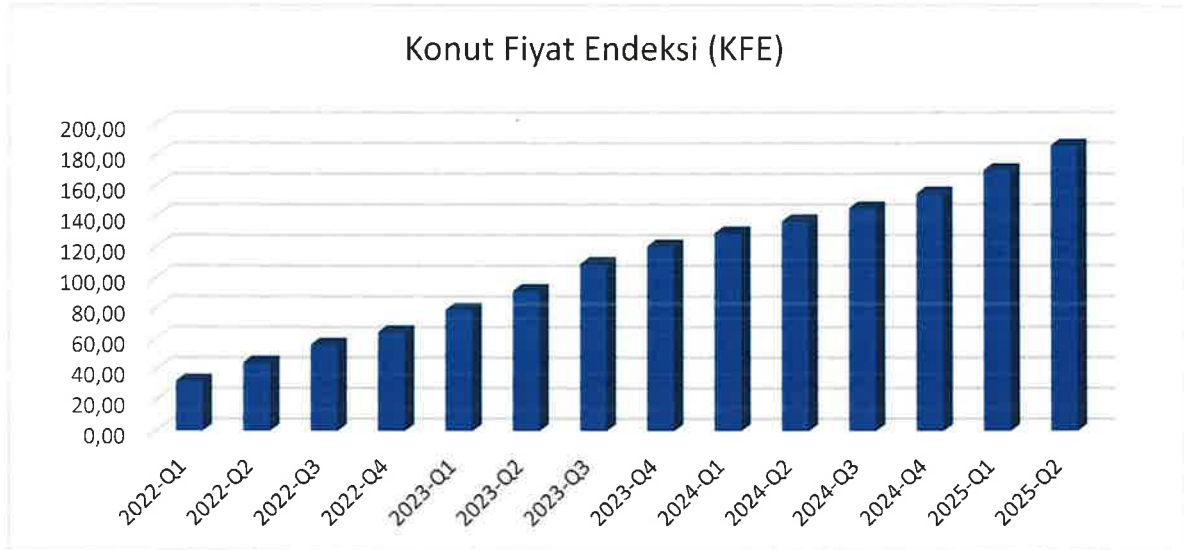
Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mistak İmar, Satış Şekline İmar  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mistak V.D. 436 111 8427

Konut fiyat endeksi ya da kısa adıyla KFE, Türkiye genelini temsil etmek üzere, konutların gözlemlenebilen özelliklerine bağlı kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla oluşturulan fiyat endeksidir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından yayınlanan endeks 2025 yılının Haziran ayında 185,96 olarak gerçekleşmiştir. Endeksin 2022 yılı ocak ayından itibaren itibaren değişimleri aşağıda yer almaktadır.



*Kaynak: TCMB /[www.tcmb.gov.tr](http://www.tcmb.gov.tr)*

**b) Ticari Gayrimenkul**

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Haziran sonu itibariyle 1249,37 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 329,03 puan artış gösterirken, aylık 12,72 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 307,54 puanlık bir artış yaşandı.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kire Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

MarSig No: 063411600300001

(Ticaret Sicil No: 1025628)

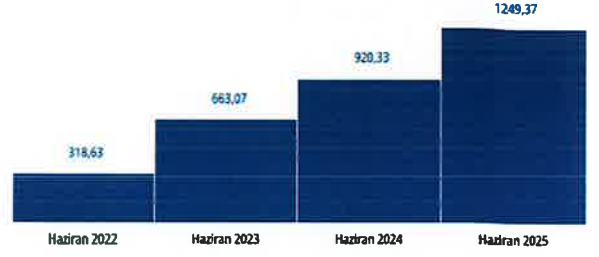
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

YATIRIM MENPUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Man. Saa. Sck. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyeri /STANBUL  
Maslak V.D. 476 361 8427

| Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller |                                                        |                                                         |                                                     |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                                      | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²) |
| İstanbul                             | 66.267                                                 | 73.744                                                  | 78.011                                              |
| İzmir                                | 56.228                                                 | 63.065                                                  | 65.925                                              |
| Bursa                                | 43.216                                                 | 48.596                                                  | 44.165                                              |
| Ankara                               | 45.658                                                 | 47.357                                                  | 55.104                                              |
| Antalya                              | 56.857                                                 | 60.731                                                  | 63.954                                              |
| Kocaeli                              | 46.955                                                 | 48.967                                                  | 48.018                                              |
| Adana                                | 38.175                                                 | 45.729                                                  | 37.454                                              |

Kaynak: Endeksa

#### Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



| Endeks Değeri:           | Aylık Nominal Değişim (%) | Yıllık Nominal Değişim (%) | Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%) |
|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|
| Haziran 2025<br>1.249,37 | %1,03                     | %35,75                     | %1.149,37                                   |

Kaynak: Endeksa

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m<sup>2</sup> işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir. Bununla birlikte, 2025 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m<sup>2</sup> işlem gerçekleşirken ikinci çeyrekte 36.278 m<sup>2</sup> işlem gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk yarısında toplam 103.367 m<sup>2</sup> işlem kaydedilmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla metrekare bazında %15 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde boşluk oranı %0,01 artmış ve %9,9 seviyesinde neredeyse sabit kalmıştır.

İlk yarıyıldaki gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %81, adet bazında %62'si yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %23 oranında azalma kaydedilmiştir.

2025 yılının ilk yarısında İstanbul A sınıfı ofis pazarında, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla işlem hacminde %15 oranında bir düşüş gözlemlenmiştir. Bu durumun, genel olarak yüksek kira seviyeleri nedeniyle kiracıların yeni alan kiralamak yerine mevcut mal sahipleriyle kontrat yenileme yoluna gitmelerinden kaynaklandığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, arzın yetersiz kalması ve mevcutta büyük metrekareli alanların sınırlı olması, şirketlerin daha küçük alanlarda kiralama yapmasına neden olmuştur. Bu eğilimin önümüzdeki dönemde de devam etmesi ve buna paralel olarak birincil kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskının artması beklenmektedir.

Kaynak: GYODER

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

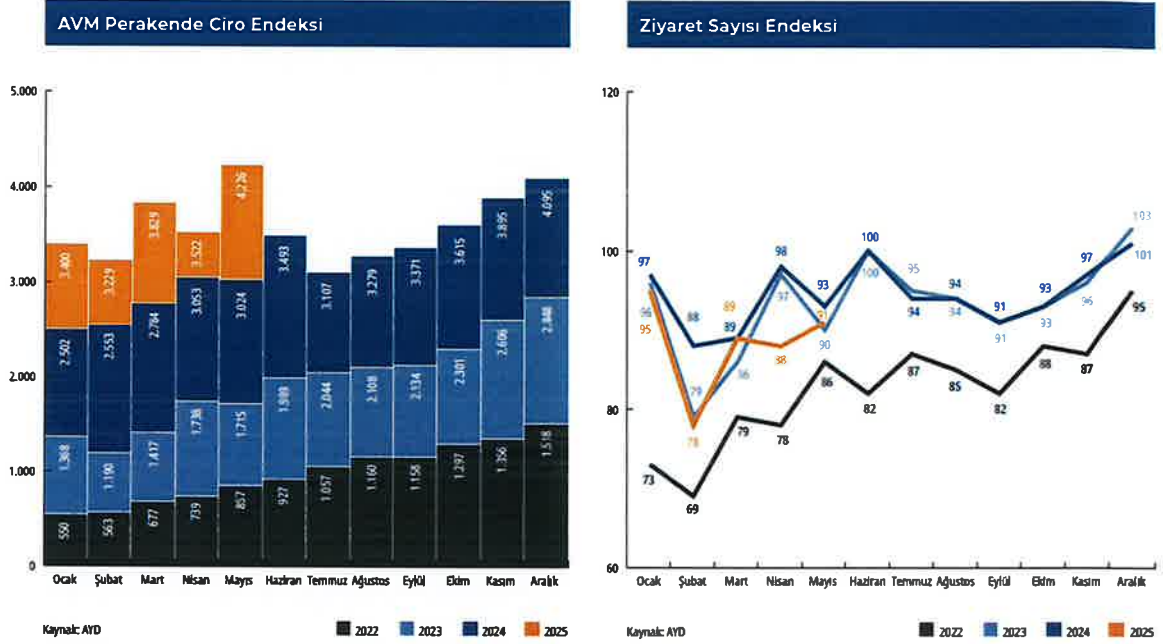
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. 388. Sokak Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mersis No: 34020000000000000001



### c) Alışveriş Merkezleri

2025 yılı Temmuz ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 437 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,5 milyon metrekare seviyesindedir. 2025 yılında 162 bin metrekare kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,7 milyon metrekare seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 158 metrekare kiralanabilir alanken, İstanbul 307 metrekareyle ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 160 metrekare seviyesine çıkması beklenmektedir.



| Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                                            | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
| Açık AVM Sayısı                                            | 208   | 246   | 271   | 298   | 322   | 352    | 377    | 405    | 425    | 431    | 437    | 442    | 444    | 446    | 446    | 437    |
| TKA (bin m <sup>2</sup> )                                  | 5.862 | 7.019 | 7.840 | 8.749 | 9.522 | 10.530 | 11.158 | 12.268 | 12.971 | 13.234 | 13.540 | 13.822 | 13.906 | 14.010 | 14.129 | 13.504 |

Kaynak: GYODER

### d) Turistik İşletmeler

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci ve ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 15,6 milyon iken, 2024 yılının aynı döneminde sayının 15,8 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %1'lik bir düşüş gözlemlenmiştir. 2025 yılının ilk yarısında Türkiye'ye gelen 15,6 milyon yabancı turistin

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 34111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

%44,8'i İstanbul'a, %1.4'ü Ankara'ya, %2,8'i İzmir'e, %22,9'u Antalya'ya ve %4,2'si Muğla'ya gelmiştir.

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 873.000 oda kapasitesiyle 21.196 işletme belgeli, 65.000 oda kapasitesiyle 629 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.077 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onun ardından 2.854 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.631 işletme belgeli tesise ve 288.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 629 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve 16.000 oda kapasitesi ile Antalya almakta, onun ardından 84 tesis ve yaklaşık 9.000 oda kapasitesiyle İstanbul, 74 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

2025 yılı ikinci çeyreği itibariyle Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %38'dir. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onun ardından %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2 artış göstererek, 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 110,48 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artış göstererek %64,6 seviyesine çıkmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %0,4 artışla 125,35 EUR olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %6,5 artarak %60,6'ya yükselirken, ortalama oda fiyatı %2,1 artarak 93,60 EUR olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %4,6 artışla %60,9'a çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,7 artarak 113,8 EUR seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %12,7 oranında düşerek %21,3'e gerilemiş, buna karşılık ortalama oda fiyatı %28,3 artarak 258,58 EUR olmuştur.

| İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı |                 |            |                 |            |
|-----------------------------------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
|                                         | İşletme Belgeli |            | Yatırım Belgeli |            |
|                                         | Tesis Sayısı    | Oda Sayısı | Tesis Sayısı    | Oda Sayısı |
| ANTALYA                                 | 2.631           | 287.914    | 85              | 16.254     |
| MUGLA                                   | 2.854           | 109.308    | 74              | 7.093      |
| İSTANBUL                                | 3.077           | 125.491    | 84              | 8.745      |
| İZMİR                                   | 1.889           | 42.833     | 53              | 5.264      |
| ANKARA                                  | 379             | 21.885     | 12              | 1.228      |
| DİĞER                                   | 10.366          | 286.378    | 321             | 27.248     |
| TÜRKİYE                                 | 21.196          | 873.809    | 629             | 65.832     |

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

\*Veriler 2025 Ocak-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

| Toplam Turist ve Harcamalar |                                  |                         |
|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------|
|                             | Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi) | Kişi Başı Harcama (USD) |
| Ç1'23                       | 8.181.566                        | 1.019                   |
| Ç2'23                       | 13.995.495                       | 951                     |
| Ç3'23                       | 22.428.234                       | 996                     |
| Ç4'23                       | 12.472.145                       | 954                     |
| 2023 TOPLAM                 | 57.077.440                       | 979                     |
| Ç1'24                       | 9.010.090                        | 975                     |
| Ç2'24                       | 16.097.884                       | 924                     |
| Ç3'24                       | 23.206.579                       | 1.001                   |
| Ç4'24                       | 13.917.894                       | 981                     |
| 2024 TOPLAM                 | 62.232.447                       | 972                     |
| Ç1'25                       | 9.121.152                        | 1.022                   |

Kaynak: TÜRK

\*Ç2'25 verileri henüz yayınlanmamıştır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

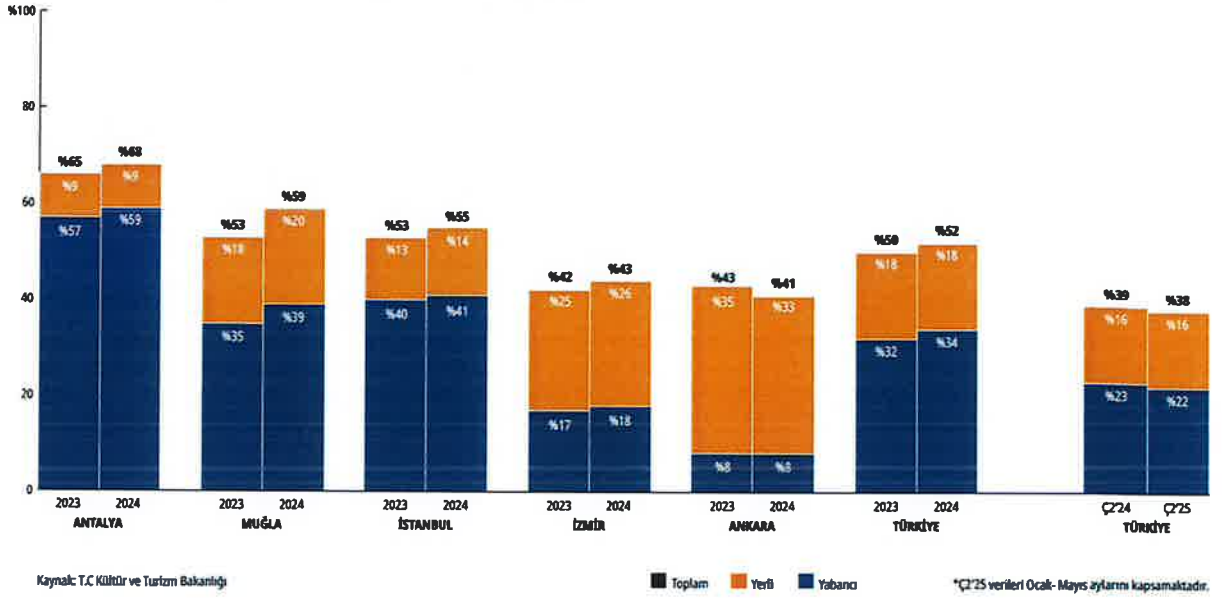
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

### Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)



Kaynak: GYODER

### e) Lojistik Depolar

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,3 milyon metrekare toplam depo stokunda 7,5 milyon metrekare ticari kullanım amaçlı lojistik arzı vardır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 500 bin metrekare olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır. İnşaat faaliyetlerindeki durgunluk nedeniyle mevcut ve inşaat halindeki lojistik arzı sabit seyrini sürdürmektedir.

Pazarda kısıtlı arz nedeniyle 2025 yılında durgun kaydedilen kiralama işlem hacmi, yılın ilk iki çeyreğinde geçen senenin aynı dönemine kıyasla %71 düşüş kaydederek 55.654 metrekare olarak gerçekleşmiştir. Gerçekleşen kiralama işlemlerinde en büyük payı %77 pay ile perakende şirketleri alırken, otomotiv kategorisi %23 pay almıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %2,0; İstanbul Asya pazarında %1,2 ve Kocaeli pazarında ise %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir. İkinci çeyrek 2025'te lojistik depo birincil kiralari USD bazında aylık 11 USD/metrekare/ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %18,9 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %40 oranında artış göstererek 420 TL/metrekare/ay seviyesine yükselmiştir. Hem USD hem TL bazında birincil lojistik kiralari bir önceki çeyreğe göre sabit kalmıştır. Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının, mevcut arzın kısıtlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. Bu doğrultuda, yüksek finansman ve geliştirme maliyetleri nedeniyle built-to-suit vesat ve geri kirala işlemleri pazarda öne çıkmaktadır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenlepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0834111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

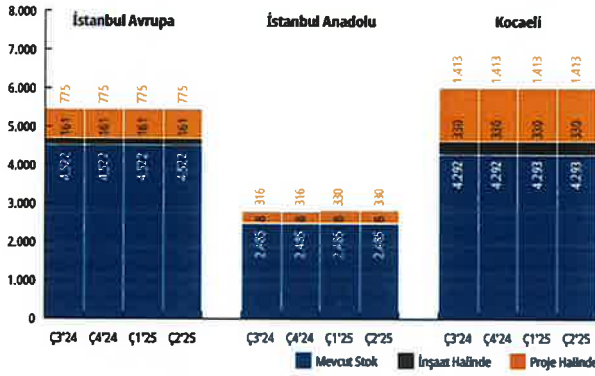
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111.6003



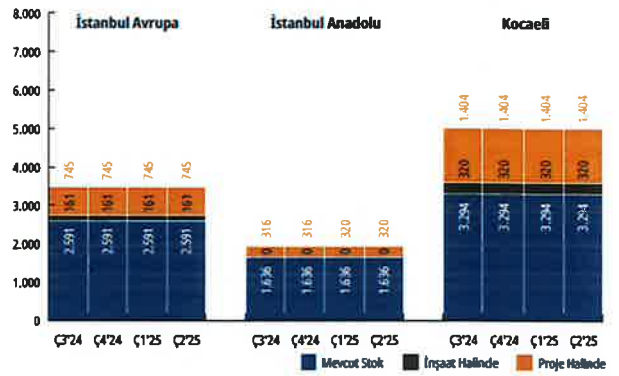
Küresel sanayi ve lojistik pazarı, jeopolitik çatışmalar, ticaret politikası değişiklikleri ve artan maliyetler gibi zorluklarla karşı karşıya kalırken; üretim ve tedarik zincirlerindeki kesintiler devam etmektedir. Bu baskılara rağmen Türkiye, tedarik zinciri risklerini hafifletmek ve operasyonel verimliliği artırmak isteyen işletmelerin yakından üretim yapma (nearshoring) stratejileri açısından cazip bir konum olmaya devam etmektedir.

Makro ölçekte PMI'daki toparlanma sinyalleri ve enflasyondaki gevşeme, imalat sanayinde sınırlı bir toparlanma beklentisini desteklemektedir. Önümüzdeki dönemlerde, birincil sınıf lojistik arzının kısıtlı olması, verimli ve ölçeklenebilir alan talebini artırırken, arz baskısı ikincil şehirlerde hareketliliği teşvik edebilir. Türkiye'nin stratejik konumu, ulaşım bağlantısı güçlü bölgelerde kiralama odaklı olmak üzere uluslararası ilgiyi de canlı tutmaktadır. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri ise orta vadede kira artışlarını desteklemeye devam edebilir.

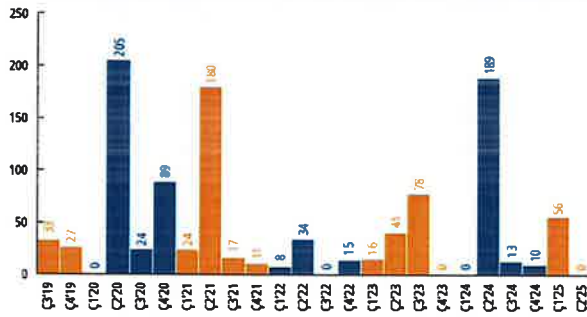
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))



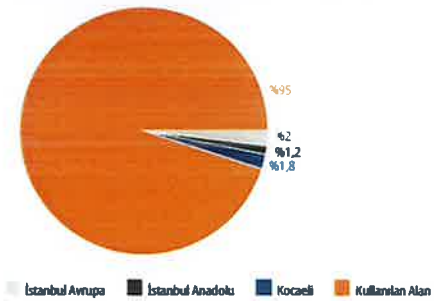
Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m<sup>2</sup>))



Toplam Kiralama İşlemleri (bin m<sup>2</sup>)



Boşluk Oranları (%)



Kaynak: GYODER

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenlape Mah. Kore Şantiye Cad. No:42 Şişli/İST

Mersis No: 0834 01600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

İNTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Esenlape Mah. Kore Şantiye Cad. No:42 Şişli/İST  
Mersis No: 0834 01600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

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

Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar için vergisel bazı teşvikler verilmiştir:

- KVK'nın 5/1-d-4'üncü maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Ayrıca 28 Eylül 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Dair Tebliğ ile Taşınmazlardan elde edilen kazancın %50'sinin kar payı olarak dağıtılması şartı getirilmiştir ve GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar üzerinden hesaplanacak %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması düzenlenmiştir.

Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış kabul edilecektir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0834111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

- KVK 15/3'üncü maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1'inci maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. GVK'da vergi tevkifatı konusu 94'üncü maddede düzenlenmiştir. Maddenin 6'ncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 (yüzde sıfır) oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2015 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 49'a yükselmiştir. 2025 ikinci çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 673 milyar TL iken konsolide olmayan aktif toplamaları 1.367 milyar TL'dir.

|         | Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı | Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (Bin TL) | Piyasa Değerleri (Bin TL) |
|---------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| 2015    | 31                                       | 52.530.355                               | 21.279.729                |
| 2016    | 31                                       | 60.602.223                               | 24.961.535                |
| 2017    | 31                                       | 67.161.605                               | 26.924.062                |
| 2018    | 33                                       | 79.414.634                               | 19.362.622                |
| 2019    | 33                                       | 86.227.907                               | 32.711.518                |
| 2020    | 33                                       | 94.881.785                               | 55.333.402                |
| 2021    | 36                                       | 149.766.514                              | 87.271.873                |
| 2022    | 39                                       | 306.605.142                              | 245.787.445               |
| 2023    | 48                                       | 754.508.724                              | 349.064.798               |
| 2024    | 48                                       | 1.158.857.218                            | 557.366.413               |
| 2025 2Ç | 49                                       | 1.367.782.971.307                        | 673.133.448.202           |

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2025 2. çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir

|   | Ortaklığın Unvanı | Çıkarılmış Sermaye (TL) | Gayrimenkul Yatırımları (%) | İştirakler (%) | Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%) | Diğer (%) | Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL) | Piyasa Değeri (TL) |
|---|-------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------------------|--------------------|
| 1 | ADRA GYO          | 293.700.000             | 57,57                       | 24,83          | 11,74                                 | 5,86      | 6.764.650.786                        | 10.232.508.000     |
| 2 | AHES GYO          | 195.000.000             | 69,73                       | 7,96           | 16,21                                 | 6,1       | 6.415.908.464                        | 4.110.600.000      |
| 3 | AKFEN GYO         | 3.900.000.000           | 75,88                       | 18,76          | 3,7                                   | 1,66      | 30.081.640.020                       | 9.984.000.000      |
| 4 | AKİŞ GYO          | 2.415.000.000           | 94,37                       | 0,74           | 3,04                                  | 1,85      | 44.977.860.867                       | 15.673.350.000     |
| 5 | AKMERKEZ GYO      | 37.264.000              | 93,92                       | 0              | 5,02                                  | 1,06      | 9.933.322.433                        | 7.117.424.000      |
| 6 | ALARKO GYO        | 289.800.000             | 91,93                       | 3,7            | 1,99                                  | 2,38      | 21.888.753.694                       | 5.642.406.000      |

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003



|    | Ortaklığın Unvanı            | Çıkarılmış Sermaye (TL) | Gayrimenkul Yatırımları (%) | İştirakler (%) | Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%) | Diğer (%) | Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL) | Piyasa Değeri (TL) |
|----|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------------------|--------------------|
| 7  | ASCE GYO                     | 659.000.000             | 92,79                       | 0              | 5,31                                  | 1,9       | 22.009.091.214                       | 7.097.430.000      |
| 8  | ATA GYO                      | 47.500.000              | 93,74                       | 0              | 5,37                                  | 0,89      | 753.580.114                          | 512.525.000        |
| 9  | ATAKULE GYO                  | 263.340.000             | 96,24                       | 0,26           | 1,92                                  | 1,58      | 5.844.321.150                        | 1.761.744.600      |
| 10 | AVRASYA GYO                  | 111.600.000             | 75,97                       | 16,07          | 6,84                                  | 1,11      | 1.834.375.823                        | 1.011.096.000      |
| 11 | AVRUPAKENT GYO               | 400.000.000             | 95,97                       | 0              | 0,94                                  | 3,09      | 47.942.247.034                       | 25.620.000.000     |
| 12 | BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO | 700.000.000             | 79,14                       | 0              | 7,31                                  | 13,55     | 48.549.037.734                       | 24.192.000.000     |
| 13 | BATI EGE GYO                 | 815.000.000             | 90,69                       | 0              | 0                                     | 9,31      | 4.782.934.272                        | 9.038.350.000      |
| 14 | DENİZ GYO                    | 400.000.000             | 74,19                       | 0              | 25,28                                 | 0,53      | 5.651.276.871                        | 2.328.000.000      |
| 15 | DOĞUŞ GYO                    | 332.007.786             | 99,27                       | 0              | 0,07                                  | 0,66      | 17.415.390.789                       | 10.013.354.826     |
| 16 | EGEYAPI AVRUPA GYO           | 200.000.000             | 77,64                       | 0              | 6,2                                   | 16,15     | 7.719.061.396                        | 4.616.000.000      |
| 17 | EMLAK KONUT GYO              | 3.800.000.000           | 82,78                       | 2,17           | 2,76                                  | 12,29     | 222.094.922.000                      | 68.400.000.000     |
| 18 | EYG GYO                      | 700.000.000             | 87,63                       | 4,65           | 0,15                                  | 7,57      | 3.186.786.112                        | 1.638.000.000      |
| 19 | FUZUL GYO                    | 1.250.000.000           | 82,52                       | 1,41           | 0,51                                  | 15,56     | 11.317.312.497                       | 44.375.000.000     |
| 20 | HALK GYO                     | 3.680.000.000           | 95,43                       | 0,66           | 0,59                                  | 3,32      | 57.745.875.125                       | 11.665.600.000     |
| 21 | İDEALİST GYO                 | 150.000.000             | 65,34                       | 0              | 0,62                                  | 34,03     | 586.366.037                          | 373.500.000        |
| 22 | İŞ GYO                       | 958.750.000             | 96,01                       | 0,07           | 2,4                                   | 1,51      | 52.751.054.372                       | 16.874.000.000     |
| 23 | KIZILBÜK GYO                 | 1.200.000.000           | 82,71                       | 1,91           | 0                                     | 15,37     | 29.336.984.739                       | 13.380.000.000     |
| 24 | KİLER GYO                    | 1.395.000.000           | 84,04                       | 6,18           | 0,93                                  | 8,84      | 29.192.165.000                       | 8.676.900.000      |
| 25 | KORAY GYO                    | 1.000.000.000           | 92,42                       | 0,08           | 0,04                                  | 7,46      | 7.542.267.220                        | 3.540.000.000      |
| 26 | KÖRFEZ GYO                   | 990.000.000             | 89,93                       | 0              | 4,41                                  | 5,65      | 1.685.013.857                        | 6.920.100.000      |
| 27 | KUZU GYO                     | 200.000.000             | 99,45                       | 0              | 0,04                                  | 0,51      | 15.329.064.286                       | 4.252.000.000      |
| 28 | MARTI GYO                    | 1.090.980.000           | 98,19                       | 0              | 0                                     | 1,8       | 14.303.879.016                       | 2.356.516.800      |
| 29 | MHR GYO                      | 827.000.000             | 74,78                       | 0              | 21,43                                 | 3,79      | 8.259.308.270                        | 4.829.680.000      |
| 30 | MİSTRAL GYO                  | 469.768.118             | 95,86                       | 0              | 2,15                                  | 1,99      | 5.680.187.528                        | 1.930.746.966      |
| 31 | NUROL GYO                    | 335.348.000             | 82,45                       | 0              | 3,24                                  | 14,3      | 6.379.313.493                        | 2.572.119.160      |
| 32 | ÖZAK GYO                     | 1.456.000.000           | 86,08                       | 0,89           | 6,92                                  | 6,11      | 65.230.697.929                       | 17.923.360.000     |
| 33 | ÖZDERİCİ GYO                 | 250.000.000             | 89,26                       | 8,78           | 1,18                                  | 0,78      | 5.670.249.987                        | 1.850.000.000      |
| 34 | PANORA GYO                   | 87.000.000              | 98,55                       | 0,01           | 0,04                                  | 1,4       | 13.854.750.816                       | 6.603.300.000      |
| 35 | PASİFİK GYO                  | 5.323.560.210           | 61,94                       | 0              | 0,05                                  | 38,01     | 64.025.175.066                       | 11.179.476.441     |

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 6341116003

|    | Ortaklığın Unvanı    | Çıkarılmış Sermaye (TL) | Gayrimenkul Yatırımları (%) | İştirakler (%) | Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%) | Diğer (%) | Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL) | Piyasa Değeri (TL) |
|----|----------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------------------|--------------------|
| 36 | PEKER GYO            | 5.000.000.000           | 45,08                       | 15,17          | 0,03                                  | 39,72     | 9.084.057.544                        | 9.850.000.000      |
| 37 | REYSAŞ GYO           | 2.000.000.000           | 90,53                       | 0,43           | 3,96                                  | 5,08      | 72.534.628.745                       | 39.700.000.000     |
| 38 | SERVET GYO           | 3.250.000.000           | 81,94                       | 12,86          | 0,01                                  | 5,19      | 21.939.816.629                       | 8.807.500.000      |
| 39 | SİNPAŞ GYO           | 4.000.000.000           | 78,52                       | 16,25          | 0,01                                  | 5,22      | 54.721.733.102                       | 17.360.000.000     |
| 40 | SUR TATİL EVLERİ GYO | 167.500.000             | 78,4                        | 0              | 1,53                                  | 20,07     | 11.886.018.263                       | 8.304.650.000      |
| 41 | ŞEKER GYO            | 813.555.283             | 94,26                       | 1,99           | 3,33                                  | 0,42      | 7.661.572.736                        | 3.311.170.002      |
| 42 | TORUNLAR GYO         | 1.000.000.000           | 78,93                       | 2,4            | 17,23                                 | 1,44      | 136.847.053.000                      | 66.850.000.000     |
| 43 | TREND GYO            | 69.000.000              | 67,77                       | 0              | 26,81                                 | 5,42      | 362.653.152                          | 1.108.830.000      |
| 44 | TSKB GYO             | 650.000.000             | 95,7                        | 0,63           | 0,7                                   | 2,97      | 6.118.676.347                        | 4.238.000.000      |
| 45 | VAKIF GYO            | 3.450.000.000           | 90,37                       | 0              | 6,46                                  | 3,17      | 25.914.679.921                       | 7.659.000.000      |
| 46 | VERA KONSEPT GYO     | 820.000.000             | 77,27                       | 0              | 0,03                                  | 22,7      | 6.443.632.896                        | 2.189.400.000      |
| 47 | YENİ GİMAT GYO       | 241.920.000             | 83,53                       | 0,43           | 12,84                                 | 3,2       | 21.355.813.167                       | 20.006.784.000     |
| 48 | YEŞİL GYO            | 263.216.903             | 62,26                       | 35,17          | 0                                     | 2,56      | 22.097.884.965                       | 1.308.188.008      |
| 49 | ZİRAAT GYO           | 4.693.620.000           | 97,1                        | 1,25           | 0,13                                  | 1,52      | 74.079.924.829                       | 114.148.838.400    |

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni (<https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2025-yili-istatistik-bultenleri>)

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

Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla konut ve ticari alanlardan oluşan 7 adet devam eden projesi mevcuttur. Şirket yalnızca söz konusu projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satışını gerçekleştirmektedir.

Şirket devam eden projelerden sözleşme ile belirlenmiş satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Şirket finansal tablolarında, proje teslimleri bilanço tarihinden sonra 1 yıl içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler, 1 yıldan uzun bir dönemde proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler olarak sınıflandırılmaktadır. Ertelenen gelirlerdeki artış devam eden projelerdeki sözleşmeye ile belirlenmiş satışların artmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in finansal tablo tarihleri itibarıyla ertelenen gelirleri aşağıda yer almaktadır.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0834111600300001

Kırsal Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler        | 30.06.2025           | 31.12.2024         | 22.03.2024 |
|----------------------------------------|----------------------|--------------------|------------|
| Tual Comfort Projesi                   | 719.136.433          | -                  | -          |
| Tual Asya Projesi                      | 98.000.610           |                    |            |
| Tual Mabeyn Projesi                    | 1.622.538.357        | -                  | -          |
| Tual Gölyaka Projesi                   | 831.634.965          | 581.043.167        | -          |
| <b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b> |                      |                    |            |
| Diğer                                  | 11.558.614           | -                  | -          |
| <b>Toplam</b>                          | <b>3.282.868.979</b> | <b>581.043.167</b> | <b>-</b>   |

Tual Comfort Projesi Tahtakale Mahallesi, Ispartakule Bulvarı, Sardunya Sokak, No:7 Avcılar İstanbul adresinde, Tual Asya Projesi Osmangazi Mahallesi, Ayfer Sokak, 2005 nolu Parsel, Sancaktepe İstanbul adresinde, Tual Mabeyn Projesi Parsana Mahallesi, Kaletaş Caddesi, No:15, Selçuklu Konya adresinde, Tual Gölyaka Projesi Firuzköy Mahallesi, Amasyalılar Caddesi, No:178, 811 ada 7- 8 parseller, 812 ada 5 parsel Avcılar İstanbul adresinde geliştirilmektedir.

Şirketin 30.06.2025 tarihi itibarıyla 17.424.283 TL, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 31.330.497 TL ve 30.06.2024 tarihi itibarıyla 11.597.992 TL olan hasılat tutarı Şirket'in ilgili dönemde aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller nedeniyle elde ettiği kira gelirleri ile yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in izahname tarihi itibarıyla portföyünde kira geliri elde ettiği yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır.

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

İşbu İzahname'nin Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümde İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, İhraççı'nın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı değerlendirilmektedir.

### 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:

İşbu İzahname'nin Önemli Sözleşmeler başlıklı 22. bölümde Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere yer verilmiştir.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 411 6003

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarı Sokak Kat: 2  
No:5 Kat:2 Sarı Sokak Kat: 2  
Maslak V.D. 411 6003 8427



## 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.

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları

TÜİK tarafından hazırlanan [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr) adresinden ulaşılabilir olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri

- Konut satış adetleri:  
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri>  
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri>
- Konut Fiyatları:  
<https://www.tcmb.gov.tr>
- Yapı ruhsatı adetleri:  
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri>
- İnşaat maliyet endeksi:  
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi>

- TCMB tarafından hazırlanan [www.tcmb.gov.tr](http://www.tcmb.gov.tr) adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri <https://www.tcmb.gov.tr>

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

- GYODER Verileri <https://www.gyoder.org.tr/yayinlar/gyoder-gosterge>

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 700.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1-TL (bir Türk Lirası) itibari değerinde 700.000.000 (yedi yüz milyon) adet

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 2025788

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

paya ayrılmıştır. Şirket'in halka arz öncesi sermayesinin %33,34'ü Mehmet Dağ, %33,33'ü Osman Dağ ve %33,33'ü Doğan Dağ'a aittir. Halka arz sonrası ortakların sermaye paylarının satışı nedeniyle %25,005'i Mehmet Dağ, %24,9975'i Osman Dağ ve %24,9975'i Doğan Dağ olarak öngörülmekle birlikte toplam oy haklarının çoğunluğuna sahip olmaya ve Şirket'in yönetim kontrolünü sürdürmeye devam edeceklerdir.

Şirket ortaklarının sahip olduğu diğer şirketler nedeniyle ilişkili tarafı olan ilgili şirketlere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

| Unvan                                                               | Faaliyet Konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.                 | İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı (ahşap binaların inşaatı hariç)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. | Her türlü inşaat taahhüt işleri konut işyeri ticarethane inşaatlarını yapmak satmak kendi hesabına arazi ve arsalar almak bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dağ Holding A.Ş.                                                    | Kurulmuş ve kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak, bunların yatırım, finansman, finansal kiralama, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ve ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini artırmak ve bu şirketlerin sağlıklı şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılığını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmak |

#### Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.

Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş. 15.05.1995 yılında Selçuklu Konya'da kurulmuştur. Kuruluşundan itibaren markalı konut ve alışveriş merkezi gibi projeler geliştiren Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin tamamlamış olduğu önemli projeleri aşağıda yer almaktadır.

| Proje Adı                   | Projenin Adresi | Proje Başlama/ Bitiş Tarihi | Projedeki Blok/Bölüm Sayısı                                       | İnşaat Yapım Alanı m2 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Elazığ TOKİ Konutları       | Elazığ          | Haziran 2020/ Mayıs 2022    | 49 Blok, 572 konut, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi               | 86.680 m <sup>2</sup> |
| Bahçeşehir Konutları 1.Etap | Konya           | Haziran 2008/ Mayıs 2009    | 4 Blok, 12 Kat, Toplam 192 konut, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi | 50.000 m <sup>2</sup> |

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esenlepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 13 6003

|                                                                                                             |          |                                |                                                                                                            |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Bahçeşehir Konutları 2.Etap                                                                                 | Konya    | Mayıs 2009/<br>Nisan 2010      | 4 Blok, 11 kat, 176 Konut, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi                                                 | 46.000 m <sup>2</sup>  |
| Bahçeşehir Konutları 3.Etap                                                                                 | Konya    | Mayıs 2009/Nisan 2010          | 3 Blok, 11 kat, 132 Konut, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi                                                 | 34.000 m <sup>2</sup>  |
| Bahçeşehir Konutları 4.Etap                                                                                 | Konya    | Haziran 2010/<br>Haziran 2011  | 5 Blok, 13 kat, 220 Konut, Ticaret Merkezi, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi                                | 65.000 m <sup>2</sup>  |
| Bahçeşehir Gold                                                                                             | Konya    | Mart 2011/Mayıs 2012           | 5 Blok, 13 kat, 260 Konut, Ticaret Merkezi, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi                                | 68.000 m <sup>2</sup>  |
| Yurt İnşaatı                                                                                                | Konya    | Nisan 2011/Şubat 2012          | 350 Öğrenci Kapasiteli, 345 Oda ve Ticaret Merkezi                                                         | 38.000 m <sup>2</sup>  |
| Residence Hill                                                                                              | Konya    | Ekim 2013/Eylül 2014           | 7 Blok, 8 Kat, 476 Konut, Ticaret Merkezi, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi                                 | 43.000 m <sup>2</sup>  |
| Autopia Galerı Sitesi                                                                                       | Konya    | Aralık 2013/<br>Kasım 2014     | 12 blok - 1 Kat, 52 Oto -Showroom                                                                          | 26.600 m <sup>2</sup>  |
| Doğa Şehir Konutları                                                                                        | Konya    | Ocak 2014/<br>Eylül 2016       | 60 Blok 8,9,10,11,12 Kat, Toplam 1.200 Konut ve Ticaret Merkezi                                            | 418.000 m <sup>2</sup> |
| Doğa Şehir Ticaret Merkezi                                                                                  | Konya    | Şubat 2014/<br>Haziran 2015    | 50 Adet Cadde Mağazası                                                                                     | 44.000 m <sup>2</sup>  |
| Flora Şehir                                                                                                 | Konya    | Eylül 2014/<br>Haziran 2015    | 8 Blok, 14 Katlı 4 Blok, 4 katlı 4 Blok Toplam 335 Konut, Ticaret Merkezi, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme işi | 45.000 m <sup>2</sup>  |
| Şehit Binbaşı Bedir Karabıyık                                                                               | İstanbul | Ağustos 2020 /<br>Aralık 2022  | 40 Derslik                                                                                                 | 12.861 m <sup>2</sup>  |
| Tahsin Bangioğlu İlkokulu                                                                                   | İstanbul | Ağustos 2020 /<br>Aralık 2022  | 35 Derslik                                                                                                 | 5.801 m <sup>2</sup>   |
| Ali Yalkın Ortaokulu                                                                                        | İstanbul | Ağustos 2020 /<br>Haziran 2022 | 26 Derslik                                                                                                 | 4.957 m <sup>2</sup>   |
| Hamiyet Gerçek İlkokulu                                                                                     | İstanbul | Ağustos 2020 /<br>Eylül 2022   | 10 Derslik                                                                                                 | 3.473 m <sup>2</sup>   |
| Zincirlikuyu İsov Metal B Blok                                                                              | İstanbul | Ağustos 2020 /<br>Kasım 2022   | 15 Derslik                                                                                                 | 3.076 m <sup>2</sup>   |
| Ardıçlı Mahallesi 4.Etap 594 Adet Konut ve 75 Dükkan İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi        | Konya    | Eylül 2020/<br>Ocak 2024       | 32 Blok / 594 Konut                                                                                        | 87.270 m <sup>2</sup>  |
| Beybes Mahallesi 657 Adet Konut 13 Adet Dükkan, 2 Adet Cami İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi | Konya    | Ağustos 2020/<br>Kasım 2022    | 49 Blok / 657 Konut                                                                                        | 87.394 m <sup>2</sup>  |

Dağ Mimarlık tarafından 2014 yılında inşaatı tamamlanan Selçuklu/Konya Sancak Mahallesi 22540 ada 7 parselde yer alan Novaland Alışveriş Merkezi'ni portföyünde bulunduran Dağ Mühendislik, Novaland Alışveriş Merkezi'nin işletmecilik faaliyetlerini de yürütmektedir. Novaland Alışveriş Merkezi 4 Blok 67.926 m<sup>2</sup> toplam kapalı alan olmak üzere yine 33.209 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. Faaliyetlerine 2015 yılında başlayan Novaland Alışveriş Merkezi,



250 bağımsız bölümden oluşan toplam 120 mağaza ve 10 adet kioskdan oluşmaktadır. Mevcut durumda %97 doluluk oranıyla hizmet vermektedir.

Dağ Mühendislik tarafından Konya'da geliştirilen villa ve lüks konut projesi olan Avangart Projesi 13 villa, 393 konut toplam 406 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje, 86.243 m<sup>2</sup> satılabilir alana ve 123.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Projenin tahmini olarak 2027 yılı sonuna doğru tamamlanması planlanmaktadır.

Yine Dağ Mühendislik tarafından Konya Selçuklu'da geliştirilen tamamlanmak üzere olan 85 odalı devam eden otel projesi bulunmaktadır. Projenin 2026 yılında tamamlanması ve faaliyetlerine başlaması planlanmaktadır.

Şirket'in devam eden projesi olan Tual Comfort Projesinin tüm inşaat faaliyetleri 25.02.2025 tarihinde imzalanan İnşaat Taahhüt Sözleşmesi ile Dağ Mühendislik tarafından yürütülmektedir.

#### **Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş.**

Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. her türlü inşaat taahhüt işleri konut işyeri ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak kendi hesabına arazi ve arsalar almak bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak üzere 14.10.2022 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin tamamlamış olduğu önemli projeleri aşağıda yer almaktadır.

| Proje Adı                                                                                                               | Projenin Adresi | Proje Başlama/ Bitiş Tarihi | Projedeki Blok/Bölüm Sayısı                                                                   | İnşaat Yapım Alanı m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Ataşehir Konutları                                                                                                      | Konya           | Şubat 2012 / Aralık 2013    | 11 Blok, 11-12 Kat, 566 Konut, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İş                                 | 174.328 m <sup>2</sup>            |
| Novada AVM                                                                                                              | Konya           | Haziran 2013/ Ekim 2014     | AVM - 130 Mağaza                                                                              | 93.000 m <sup>2</sup>             |
| Bahçekent Flora Park                                                                                                    | İstanbul        | Şubat 2014/ Haziran 2015    | 18 Blok, 15 Kat, Toplam 900 Konut, Ticaret Merkezi, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İş 245 Dükkan | 288.000 m <sup>2</sup>            |
| Tual Adalar                                                                                                             | İstanbul        | Ocak 2016 / Ocak 2021       | 474 Daire 1-Etap -60 Daire 2-Etap Park ve Okul                                                | 112.000 m <sup>2</sup>            |
| Tual Bahçekent                                                                                                          | İstanbul        | 27.05.2015- 24.12.2020      | 24 Blok / 1739 Konut , 175 Ticari Ünite                                                       | 380.078 m <sup>2</sup>            |
| İstanbul Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi İnşaat İş                                                                     | İstanbul        | Mayıs 2020/ Kasım 2022      | 4 Blok / 190 Konut                                                                            | 45.624 m <sup>2</sup>             |
| Konya Yeni Motorlu Küçük Sanayi Sitesi 3.Etap 33 Adet Sanayi Yapısı Sanayi Dükkanı), 2 Adet Ticari Yapı (21 Adet Ticari | Konya           | Mart 2021/ Nisan 2024       | 33 Sanayi Yapısı, 2 Adet Ticaret Yapısı ve 1 Adet Giriş Takı/638                              | 129.000 m <sup>2</sup>            |

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mh. Sarı Sok. Kat: 5  
No: 5 Kat: 2 Sarı Sok. Kat: 5  
Maslak V.D. 406 81 8427

|                                                                                                           |          |                        |                     |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------|---------------------|------------------------|
| Dükkan), 1 Adet Giriş Takı İnşaatı ile Altyapı Çevre Düzenleme İşi                                        |          |                        |                     |                        |
| Kayabaşı Mah. 4 Etap 483 Adet Konut ve 12 Adet Dükkan inşaatları ile Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi Projesi | İstanbul | Haziran 2021/Mart 2024 | 19 Blok / 483 Konut | 112.857 m <sup>2</sup> |

Dağ Mimarlık kendi bünyesinde 2022 yılında asansör üretim faaliyetlerine başlamıştır. E&Q Lift markası ile Konya 5.Organize Sanayi bölgesinde bulunan fabrikada 110 personel istihdam edilmektedir. Yıllık üretim kapasitesi 1200 pakettir. 23 ülkeye ihracat yapmakta ve yine yurt içinde asansör montaj firmalarının tedarikini sağlamaktadır.

Dağ Mimarlık tarafından Konya Selçuklu Işık Mahallesiinde geliştirilen 300 odalı otel projesi bulunmaktadır.2026 yıl sonuna kadar projelendirme ve yapım işlerine başlanacaktır. Projenin 2029 yılında tamamlanarak faaliyetine başlaması planlanmaktadır.

Şirket'in devam eden projeleri olan Tual Mabeyin Konakları Projesi, Tual Asya Projesi, Tual Gölyaka Projesi, Tual Manzara I Projesi, Tual Manzara II Projesi ve Tual Yaka Projesinin tüm inşaat faaliyetleri, 25.02.2025 tarihinde imzalanan İnşaat Taahhüt Sözleşmeleri ile Dağ Mimarlık tarafından yürütülmektedir.

#### **Dağ Holding A.Ş.**

Dağ Holding A.Ş., 22.12.2022 tarihinde, şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak, bunların yatırım, finansman, finansal kiralama, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ve ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini artırmak ve bu şirketlerin sağlıklı şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılığını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmak üzere Mehmet Dağ, Osman Dağ ve Doğan Dağ ortaklığında İstanbul'da kurulmuştur. Dağ Holding A.Ş.'nin ödenmiş sermayesi 300.000 TL olup, henüz iştiraki veya bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

#### **8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:**

İhraççının doğrudan veya dolaylı herhangi bir bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

#### **9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER**

##### **9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:**

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

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şifitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şifitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

İzahname’de yer alan son finansal tablo tarihi olan 30.06.2025 tarihi itibarıyla Şirket’in stoklarında yer alan projelerden oluşan gayrimenkul portföyüne dair bilgiler aşağıda yer almaktadır. Portföy değerleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun 07.07.2025 tarihli ve 2025/330, 2025/331, 2025/332, 2025/333, 2025/334, 2025/335, 2025/336 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporları’nda tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.

| Yatırımlar                     | Mevkii                                                                                                      | Toplam Bağımsız Bölüm (Adet) | Gerçeğe Uygun Değeri (TL) |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Tual Comfort Projesi           | Tahtakale Mahallesi, Ispartakule Bulvarı, Sardunya Sokak, No:7 Avcılar İstanbul                             | 355                          | 2.894.400.000             |
| Tual Mabeyin Konakları Projesi | Parsana Mahallesi, Kaletaş Caddesi, No:15, Selçuklu Konya                                                   | 180                          | 743.600.000               |
| Tual Asya Projesi              | Osmangazi Mahallesi, Ayfer Sokak, 2005 nolu Parsel, Sancaktepe İstanbul                                     | 285                          | 2.077.600.000             |
| Tual Gölyaka Projesi           | Firüzköy Mahallesi, Amasyalılar Caddesi, No:178, 811 ada 7 – 8 parseller, 812 ada 5 parsel Avcılar İstanbul | 537                          | 4.464.500.000             |
| Tual Manzara I Projesi         | Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara I Projesi 44646 Ada 1 Nolu Parsel Selçuklu Konya                            | 122                          | 790.000.000               |
| Tual Manzara II Projesi        | Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara II Projesi 44610 Ada 1 Nolu Parsel Selçuklu Konya                           | 129                          | 1.057.400.000             |
| Tual Yaka Projesi              | Yaka Mahallesi, 17725 Ada 9 Nolu Parsel Meram Konya                                                         | 6                            | 196.200.000               |

Şirket’in maddi duran varlıkları merkez ofislerinde ve satış ofislerinde kullanılan ekipman ve malzemelerdir. Şirket’in maddi duran varlıklarına ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

|                                | 31 Aralık 2024 |          |          | 30 Haziran 2025  |
|--------------------------------|----------------|----------|----------|------------------|
|                                |                | İlaveler | Çıkışlar |                  |
| <b>Maliyet</b>                 |                |          |          |                  |
| Makine, tesis ve cihazlar      | 12.490.547     | -        | -        | 12.490.547       |
| <b>Toplam</b>                  | 12.490.547     | -        | -        | 12.490.547       |
| <b>Birikmiş amortisman (-)</b> |                |          |          |                  |
| Makine, tesis ve cihazlar      | 6.380.587      | 468.394  | -        | 6.848.981        |
| <b>Toplam</b>                  |                |          |          |                  |
| <b>Net defter değeri</b>       | 6.380.587      | 468.394  | -        | <b>6.848.981</b> |

Şirket’in maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mh. Sarıyer Sk. No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis No: 34020100000000000001  
Tic. Sicil No: 274983  
VKN: 34020100000000000001



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

- Tual Mabeyin, Tual Asya, Tual Manzara I, Tual Manzara II, Tual Yaka projeleri ÇED yönetmeliği yükümlülüklerine tabi değildir. Proje aşamalarında değişen mevzuat hükümleri değişikliği olması veya ilgili resmi kurum taleplerinin bildirilmesi halinde ek raporlar alınabilmektedir.
- Tual Comfort, Tual Gölyaka, projeleri için; İstanbul Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından ÇED yönetmeliğinin 17. maddesine istinaden " Çevre Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararları alınmıştır. Proje aşamalarında değişen mevzuat hükümleri değişikliği olması veya ilgili resmi kurum taleplerinin bildirilmesi halinde ek raporlar alınabilmektedir.

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

Şirket'in maddi duran varlıkları ile projeleri üzerinde herhangi bir kısıtlama, ayni hak ve ipotek bulunmamaktadır.

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

Şirket'in projelerine ait Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 7 Temmuz 2025 tarihli değerleme raporlarında projeler için 30.06.2025 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerleri aşağıda yer almaktadır.

| Projeler                          | Piyasa Değeri<br>(30.06.2025) | Tamamlanma<br>Derecesi (%)* | Değerleme<br>Rapor No | Değerleme<br>Rapor<br>Tarihi | Değerleme<br>Tarihi |
|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------|
| Tual Comfort Projesi              | 2.894.400.000                 | 98,7                        | 2025/330              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |
| Tual Mabeyin<br>Konakları Projesi | 743.600.000                   | 95                          | 2025/331              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |
| Tual Asya Projesi                 | 2.077.600.000                 | 12,71                       | 2025/332              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |
| Tual Gölyaka Projesi              | 4.464.500.000                 | 24,95                       | 2025/333              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |
| Tual Manzara I<br>Projesi         | 790.000.000                   | 10                          | 2025/334              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |
| Tual Manzara II<br>Projesi        | 1.057.400.000                 | 10                          | 2025/335              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |
| Tual Yaka Projesi                 | 196.200.000                   | 10                          | 2025/336              | 07.07.2025                   | 30.06.2025          |

\*İzahname tarihi itibarıyla

Şirket'in maddi duran varlık olarak sınıflandırılan varlıklarının rayiç değerinin belirlenmesi hususunda herhangi bir değer tespiti raporu hazırlanmamıştır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Sanatları Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0833 01600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

İNTEGRAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sab. No: 10 Kat: 2 Sarıyer/İST.  
Mersis No: 34700000000000000000  
Maslak V.D. 411 111 8425

## 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:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

### 10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin konsolide olmayan finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esenlape Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Ticaret Sicil No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esenlape Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Ticaret Sicil No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

| Finansal Durum Tablosu (TL)                         | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Konsolide<br>olmayan) | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Konsolide<br>olmayan) | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Konsolide<br>olmayan) |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                     | 30.06.2025                                                 | 31.12.2024                                                 | 22.03.2024                                                 |
| <b>VARLIKLAR</b>                                    |                                                            |                                                            |                                                            |
| <b>Dönen varlıklar</b>                              | <b>7.149.327.913</b>                                       | <b>5.397.825.974</b>                                       | <b>4.544.888.095</b>                                       |
| Nakit ve nakit benzerleri                           | 38.750.787                                                 | 20.479.649                                                 | 17.513                                                     |
| Ticari alacaklar                                    |                                                            |                                                            |                                                            |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar             | 228.701.044                                                | 206.603.755                                                | 429.173.388                                                |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar     | 330.584.696                                                | 381.129.584                                                | 63.809.505                                                 |
| Diğer alacaklar                                     |                                                            |                                                            |                                                            |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar              | -                                                          | -                                                          | -                                                          |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar      | 4.325.453                                                  | 447.825                                                    | 565.248                                                    |
| Stoklar                                             | 5.375.873.675                                              | 4.567.494.149                                              | 3.891.291.420                                              |
| Peşin ödenmiş giderler                              |                                                            |                                                            |                                                            |
| - İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler         | 996.635.257                                                | -                                                          |                                                            |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 36.188.171                                                 | 4.293.601                                                  | 1.694.766                                                  |
| Diğer dönen varlıklar                               | 138.268.830                                                | 217.377.411                                                | 158.336.255                                                |
| <b>Duran varlıklar</b>                              | <b>79.732.050</b>                                          | <b>300.921.647</b>                                         | <b>226.374.185</b>                                         |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | -                                                          | 220.264.225                                                | 220.264.225                                                |
| Kullanım hakkı varlıkları                           | 3.678.648                                                  | 4.291.756                                                  | -                                                          |
| Maddi duran varlıklar                               | 5.329.302                                                  | 5.641.566                                                  | 6.109.960                                                  |
| Peşin ödenmiş giderler                              |                                                            |                                                            |                                                            |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 70.724.100                                                 | 70.724.100                                                 | -                                                          |
| <b>Toplam varlıklar</b>                             | <b>7.229.059.963</b>                                       | <b>5.698.747.621</b>                                       | <b>4.771.262.280</b>                                       |

| Finansal Durum Tablosu (TL) | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenlepe Mah. Kora Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Mercis Sicil No: 1025620

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003



|                                                                  | (Konsolide olmayan)  | (Konsolide olmayan)  | (Konsolide olmayan)  |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                  | 30.06.2025           | 31.12.2024           | 22.03.2024           |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                 |                      |                      |                      |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                 | <b>4.862.780.138</b> | <b>1.141.809.931</b> | <b>1.099.395.808</b> |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                         | 312.290.157          | 161.855.328          | -                    |
| Ticari borçlar                                                   |                      |                      |                      |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                              | 1.128.274.231        | 305.795.609          | 983.960.645          |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                      | 148.049.488          | 16.735.077           | 85.383.435           |
| Diğer borçlar                                                    |                      |                      |                      |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                               | -                    | -                    | 7.320.622            |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                       | -                    | -                    | 22.727.447           |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                 | 2.855.897            | 1.957.801            | 3.659                |
| Ertelenmiş gelirler                                              |                      |                      |                      |
| - İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler                       | 48.533.617           | -                    | -                    |
| - İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler               | 3.222.776.748        | 655.466.116          | -                    |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                 | <b>483.516.784</b>   | <b>2.509.372.927</b> | <b>2.432.861.283</b> |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                         | 2.362.317            | 3.083.290            | -                    |
| Ticari borçlar                                                   |                      |                      |                      |
| - İlişkili taraflara borçlar                                     | -                    | -                    | 86.051.406           |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar   | 3.130.008            | 1.555.294            | -                    |
| Ertelenmiş Gelirler                                              |                      |                      |                      |
| -İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler                        | -                    | 14.736.836           | 9.476.465            |
| -İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                | 11.558.614           | 2.074.075.317        | 2.171.555.602        |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                     | 466.465.845          | 415.922.190          | 165.777.810          |
| <b>Özkaynaklar</b>                                               | <b>1.882.763.041</b> | <b>2.047.564.762</b> | <b>1.239.005.189</b> |
| Ödenmiş sermaye                                                  | 700.000.000          | 700.000.000          | 289.950.000          |
| Sermaye düzeltme farkları                                        | 240.403.577          | 240.403.577          | 156.576.912          |
| Sermaye avansı                                                   | -                    | -                    | 312.266.624          |
| Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları ve azalışları |                      |                      |                      |
| Geçmiş yıllar kârları veya zararları                             | (381.987)            | -                    | -                    |
| Net dönem kârı veya zararı                                       | 1.107.161.185        | 480.211.653          | 480.211.653          |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                          | <b>7.229.059.963</b> | <b>5.698.747.621</b> | <b>4.771.262.280</b> |

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 Esentepe Mah. Kete Şenitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
 Mersis No: 0634111600300001  
 Ticaret Sicil No: 1025628  
 Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
 Mersis No: 34030000000000000001  
 No:5 Kat:2 Sarıyer  
 Maslak V.D.41011 8427

## VARLIKLAR

### Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. Diğer dönen varlıklar ise devreden katma değer vergisinden oluşmaktadır.

### Nakit ve Nakit Benzerleri

|                                                                                   | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 | 22 Mart<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| Kasa                                                                              | 5.864              | 5.557             | 730             |
| Bankalar                                                                          |                    |                   |                 |
| - Vadesiz mevduat                                                                 | 36.394.462         | 14.049.470        | 16.784          |
| - Vadeli mevduat                                                                  | 2.350.461          | 6.424.622         | -               |
| <b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>38.750.787</b>  | <b>20.479.649</b> | <b>17.513</b>   |

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır. 22.03.2024 tarihinde 17.513 TL olan nakit ve nakit benzerleri 31.12.2024 tarihinde 20.479.649 TL'ye 30.06.2025 tarihinde ise 38.750.787 TL'ye yükselmiştir. 30.06.2025 tarihinde 2024 yıl sonuna göre nakit ve nakit benzerleri %89,21 artmıştır. Bu artışta, bankalardaki mevduat tutarları ve sözleşmeye bağlanan satışlardan alınan tahsilatlar yoluyla elde edilen nakitler etkili olmuştur.

### Ticari Alacaklar

|                                               | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024     | 22 Mart 2024       |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>           |                    |                    |                    |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar         |                    |                    |                    |
| - Dağ Mimarlık A.Ş.                           | -                  | 16.949.489         | 371.470.816        |
| - Dağ Müh. Müt. Tic. ve San. A.Ş.             | 216.000.000        | 189.654.266        | 50.397.028         |
| - Konsite Gayr. Ltd. Şti.                     | -                  | -                  | 7.305.544          |
| - Ömer Faruk Dağ                              | 12.261.044         | -                  | -                  |
| - Nedim Dağ                                   | 440.000            | -                  | -                  |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar |                    |                    |                    |
| - Alıcılar                                    | 330.584.696        | 379.671.160        | 63.809.505         |
| - Alacak senetleri                            | -                  | 1.458.424          | -                  |
| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar, net</b>      | <b>559.285.740</b> | <b>587.733.339</b> | <b>492.982.893</b> |

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Sanayi Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 3411000300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 13 6003

30.06.2025 tarihinde ilişkili taraflardan kısa vadeli alacaklar 228.701.044 TL olup, söz konusu tutarın 216.000.000 TL'lik kısmı Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulü olarak sınıfladığı varlık satışından kaynaklanmaktadır. Ömer Faruk Dağ ile Nedim Dağ'a olan alacaklar ise Şirket'in portföyündeki bağımsız bölüm satışlarından oluşmaktadır.

Ticari alacakların içindeki ilişkili olmayan taraflardan alacaklar, 22.03.2024 tarihinde 63.809.505 TL, 31.12.2024 tarihinde 381.129.584 TL, 30.06.2025 tarihinde ise 330.584.696 TL olup, toplam ticari alacakların içindeki payı ise %59,11 olarak gerçekleşmiştir. İlgili alacaklar mevcut projelerden yapılan satışlara ait olan müşteri alacaklardır.

#### Diğer Alacaklar

| Kısa vadeli diğer alacaklar                  | 30 Haziran 2025  | 31 Aralık 2024 | 22 Mart 2024   |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar         | -                | -              | -              |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 4.325.453        | 447.825        | 565.248        |
| - Verilen depozito ve teminatlar             | -                | -              | 493.966        |
| - Personelden alacaklar                      | 1.061.572        | -              | -              |
| - Diğer çeşitli alacaklar                    | 3.263.881        | 447.825        | 71.282         |
| <b>Toplam</b>                                | <b>4.325.453</b> | <b>447.825</b> | <b>565.248</b> |

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarından ticari olmayan alacakları bulunmamakta olup, ilişkili olmayan taraflarından ticari olmayan alacakları ise 4.325.453 TL'dir. Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları maaş avansları ve peşin ödenen vergilerden oluşmaktadır.

#### Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır. Şirket'in işbu İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla stokların detayları aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli stoklar    |                      |                      |                      |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Devam Eden Projeler    | 30 Haziran 2025      | 31 Aralık 2024       | 22 Mart 2024         |
| Tual Gölyaka Projesi   | 915.953.225          | 788.038.209          | 524.054.279          |
| Tual Asya Projesi      | 365.725.600          | 319.497.382          | 302.819.841          |
| Tual Mabeyn Projesi    | 1.552.910.143        | 1.299.146.215        | 1.159.908.852        |
| Tual Comfort Projesi   | 2.280.447.399        | 1.909.387.571        | 1.654.909.889        |
| Tual Manzara 1 Projesi | 151.495.286          | 145.721.765          | 143.895.550          |
| Tual Manzara 2 Projesi | 106.555.401          | 104.727.034          | 104.727.036          |
| Tual Yaka Projesi      | 2.786.620            | 975.973              | 975.973              |
| <b>Toplam</b>          | <b>5.375.873.675</b> | <b>4.567.494.149</b> | <b>3.891.291.420</b> |

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sab. Sok. Kat:2  
No:5 Kat:2 Sarıyer İZMİR  
Mersis No: 34020100000000000001  
Tic. Sicil No: 274184

30.06.2025 tarihli satın alma gücüne göre Şirket'in kısa vadeli stokları 22.03.2024 tarihinde 3.891.291.420 TL, 31.12.2024 tarihinde 4.567.494.149 TL ve 30.06.2025 tarihinde ise 5.375.873.675 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2025 tarihinde Stokların Dönen Varlıklar içindeki payı %75,19 olmuştur. 30.06.2025 tarihindeki stok tutarı, 31.12.2024 tarihindeki stok tutarına göre ise %17,70 artmıştır.

Her bir gayrimenkul projesi için all-risk sigortası yapılmış olup, toplam sigorta teminat tutarı 30.06.2025 tarihi itibarıyla 2.627.000.000 TL'dir.

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme firması olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.07.2025 tarihli değerleme raporlarında stoklar için 30.06.2025 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerler ve değerleme yöntemlerinin özeti aşağıdaki şekildedir.

| Stoklar                        | Değerleme Yöntemi | Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi* | Gerçeğe Uygun Değeri  | İnşaat Tamamlanma Oranı (%)** |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Tual Comfort Projesi           | Gelir Yaklaşımı   | 3. Seviye                     | 2.894.400.000         | 98,7                          |
| Tual Mabeyin Konakları Projesi | Gelir Yaklaşımı   | 3. Seviye                     | 743.600.000           | 95                            |
| Tual Asya Projesi              | Gelir Yaklaşımı   | 3. Seviye                     | 2.077.600.000         | 12,71                         |
| Tual Gölyaka Projesi           | Gelir Yaklaşımı   | 3. Seviye                     | 4.464.500.000         | 24,95                         |
| Tual Manzara I Projesi         | Gelir Yaklaşımı   | 3. Seviye                     | 790.000.000           | 10                            |
| Tual Manzara II Projesi        | Gelir Yaklaşımı   | 3. Seviye                     | 1.057.400.000         | 10                            |
| Tual Yaka Projesi              | Gelir Yaklaşımı   | 3. Seviye                     | 196.200.000           | 10                            |
| <b>Toplam</b>                  |                   |                               | <b>12.223.700.000</b> |                               |

\* Varlıkların gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibi belirlenmektedir.

Birinci seviye: Varlık, birbirinin aynı varlık için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlıklar, ilgili varlıkların birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılabilir olarak belirlenmesini sağlar. Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırılabilir analizini yapması gerekir ve bu analiz sonucunda varlığın değerinde düzeltme yapmak gerekebilir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Üçüncü seviye: Varlıklar, varlıkların gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlerle dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun,

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003



kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

**\*\* Projelerin tamamlanma oranları İzahname tarihi itibarıyla gösterilmiştir.**

### Peşin Ödenmiş Giderler

|                                                   | 30 Haziran<br>2025   | 31 Aralık<br>2024 | 22 Mart<br>2024  |
|---------------------------------------------------|----------------------|-------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>         |                      |                   |                  |
| İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler         |                      |                   |                  |
| - Dağ Mimarlık A.Ş.                               | 853.587.502          | -                 | -                |
| - Dağ Müh. Müt. Tic. ve San. A.Ş.                 | 143.047.755          | -                 | -                |
| İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler |                      |                   |                  |
| - Gelecek Aylara Ait Giderler                     | 480.000              | 560.035           | 1.694.766        |
| - Verilen Sipariş Avansları                       | 35.708.170           | 3.733.566         | -                |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>1.032.823.428</b> | <b>4.293.601</b>  | <b>1.694.766</b> |

|                                                   | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 | 22 Mart<br>2024 |
|---------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>         |                    |                   |                 |
| İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler |                    |                   |                 |
| - Verilen sipariş avansları                       | 70.724.100         | 70.724.100        | -               |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>70.724.100</b>  | <b>70.724.100</b> | <b>-</b>        |

Peşin ödenmiş giderler 22.03.2024 tarihinde 1.694.766 TL, 31.12.2024 tarihinde 75.017.701 TL ve 30.06.2025 tarihinde ise 1.103.547.528 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2025 tarihinde kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin, dönen varlıklara oranı %14,45, uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin duran varlıklara oranı ise %88,7'dir. Kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerdeki artışlar inşaatı devam eden projelerin finansmanı için Dağ Mimarlık ve Dağ Mühendislik'e verilen sipariş avanslarından kaynaklanmaktadır. İlave olarak; devam eden projelerin iş yapımının tamamlanması için bir yıldan az olmak üzere 30.06.2025 tarihinde 36.188.170 TL avans bakiyesi, ve bir yıldan uzun olmak üzere 70.724.100 TL uzun vadeli avans bakiyesi mevcuttur.

### Diğer Dönen Varlıklar

|                                        | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024  | 22 Mart 2024       |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Katma değer vergisi ("KDV") alacakları | 136.016.681        | 216.306.432        | 153.735.809        |
| Peşin ödenmiş vergi ve fonlar          | 2.212.439          | 1.070.979          | 2.280              |
| İndirilecek KDV                        | -                  | -                  | 3.781              |
| İş avansları                           | 39.710             | -                  | 3.009              |
| Satış amacıyla elde tutulan varlıklar  | -                  | -                  | 4.591.376          |
| <b>Toplam</b>                          | <b>138.268.830</b> | <b>217.377.411</b> | <b>158.336.255</b> |

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esenlepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Sicil Dairesi VKN: 634 111 6003

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esenlepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Sicil Dairesi VKN: 634 111 6003

Şirket'in diğer dönen varlıkları 30.06.2025 tarihi itibarı ile 138.268.830 TL'dir. Bu tutarın 136.016.681 TL'si devreden KDV alacağıdır. Henüz projelere ait satış işlemleri tamamlanmadığından ve satış faturaları kesilmediğinden bu tutarın ileriki dönemlerde artması öngörülmektedir. 30.06.2025 tarihi itibarıyla diğer dönen varlıkların 2.212.439 TL'si peşin ödenmiş vergilerden, 39.710 TL'si ise verilen iş avansları alacaklarından oluşmaktadır.

#### Duran Varlıklar

|                                                     | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024     | 22 Mart 2024       |
|-----------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Duran Varlıklar</b>                              | <b>79.732.050</b> | <b>300.921.647</b> | <b>226.374.185</b> |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | -                 | 220.264.225        | 220.264.225        |
| Kullanım hakkı varlıkları                           | 3.678.648         | 4.291.756          | -                  |
| Maddi duran varlıklar                               | 5.329.302         | 5.641.566          | 6.109.961          |
| Peşin ödenmiş giderler                              |                   |                    |                    |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 70.724.100        | 70.724.100         | -                  |

Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla portföyünde yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır. 30.06.2025 tarihi itibarıyla 3.678.648 TL olan kullanım hakkı varlıkları Şirket'in ofis kiralamasını içermektedir. Aynı tarih itibarıyla maddi duran varlıklar 5.329.302 TL olup, merkez ve satış ofislerinde kullanılan varlıklardan oluşmaktadır. 70.724.100 TL olan ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler ise, devam eden projelerin iş yapımının tamamlanması için bir yıldan uzun olmak üzere 30.06.2025 tarihi itibarıyla ödenen inşaat harcamalarını ifade etmektedir.

#### KAYNAKLAR

#### Finansal Borçlar

| Kısa Vadeli Finansal Borçlar            | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024     | 22 Mart 2024 |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Banka kredileri                         | 242.042.494        | 160.497.797        | -            |
| Finansal kiralama                       | 65.526.694         | -                  | -            |
| Faaliyet kiralaması                     | 1.086.505          | 1.135.009          | -            |
| Diğer finansal borçlar                  | 3.634.464          | 222.522            | -            |
| <b>Toplam</b>                           | <b>312.290.157</b> | <b>161.855.328</b> | <b>-</b>     |
| Uzun Vadeli Finansal Borçlar            | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024     | 22 Mart 2024 |
| Faaliyet kiralaması                     | 2.362.317          | 3.083.290          | -            |
| <b>Toplam</b>                           | <b>2.362.317</b>   | <b>3.083.290</b>   | <b>-</b>     |
| <b>Kısa ve Uzun Vadeli Genel Toplam</b> | <b>314.652.474</b> | <b>164.938.618</b> |              |

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 690341 6003

30.06.2025 tarihinde toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar 314.652.474 TL olup, söz konusu kalemler banka kredileri ile finansal kiralama borçlarından oluşmaktadır. 30.06.2025 tarihi itibarıyla 31.12.2024'e göre kısa ve uzun vadeli borçlanmalar %90 oranında artmış olup, gerçekleştirilen borçlanmalar Şirket'in üretimi devam eden projelerin finansmanında ve işletme sermayesi ihtiyacında kullanılmaktadır.

Şirket'in 30.06.2025 tarihinde toplam finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsindendir.

#### Ticari ve Diğer Borçlar

| Kısa vadeli ticari borçlar                | 30 Haziran<br>2025   | 31 Aralık<br>2024  | 22 Mart<br>2024      |
|-------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar         |                      |                    |                      |
| - Dağ Mimarlık A.Ş.                       | 675.969.107          | 139.392.470        | 791.116.479          |
| - Dağ Müh. Müt. Tic. ve San. A.Ş.         | 451.560.349          | 166.403.139        | 192.844.164          |
| - Konsite Gayr. Ltd. Şti.                 | 744.775              | -                  | -                    |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar |                      |                    |                      |
| - Satıcılar                               | 51.249.402           | 16.801             | -                    |
| - Borç senetleri                          | 86.593.583           | 2.625.163          | 85.363.679           |
| - Borç senetleri reeskontu                | -                    | (150.939)          | -                    |
| - Diğer ticari borçlar                    | 10.206.503           | 14.244.052         | 19.758               |
| <b>Toplam</b>                             | <b>1.276.323.719</b> | <b>322.530.686</b> | <b>1.069.344.080</b> |

30.06.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları 1.128.274.231 TL olup, söz konusu tutarın 675.969.107 TL'si Dağ Mimarlık'a ve 451.560.349 TL'si Dağ Mühendisliğe olan borçlardan oluşmaktadır. Söz konusu borçlar Şirket'in devam eden projelerinin müteahhitlik faaliyetlerine ilişkin hakediş tutarlarını ifade etmektedir. İnşaat faaliyetlerindeki artışa paralel olarak söz konusu tutarlar 30.06.2025 tarihinde 31.12.2024'e göre %269 artış göstermiştir.

30.06.2025 döneminde ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar 148.049.488 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın tamamı Şirket'in mevcut projelerinin inşaat faaliyetlerinin devamı için tedarikçilere verilen borç senetleridir. İnşaat faaliyetlerindeki artışa paralel olarak ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar 30.06.2025 tarihinde 31.12.2024'e göre 7,85 kat artmıştır.

Şirket'in 30.06.2025 ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla ticari olmayan borçları bulunmamaktadır.

#### Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla konut ve ticari alanlardan oluşan 7 adet devam eden projesi mevcuttur. Şirket yalnızca söz konusu projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satışını gerçekleştirmektedir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Var. Adresi VKN: 692 141 6003

İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Sok. 3. Kat: 3  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mersis No: 3407013000000001

Şirket devam eden projelerden sözleşme ile belirlenmiş satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Şirket finansal tablolarında, proje teslimleri bilanço tarihinden sonra 1 yıl içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler kısa vadeli ertelenmiş gelirler, 1 yıldan uzun bir dönemde proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler uzun vadeli ertelenmiş gelirler olarak sınıflandırılmaktadır. Şirket'in finansal tablo tarihleri itibariyle ertelenen gelirleri aşağıda yer almaktadır.

| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler | 30 Haziran 2025      | 31 Aralık 2024     | 22 Mart 2024 |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|--------------|
| Tual Comfort Projesi            | 719.136.432          | -                  | -            |
| Tual Asya Projesi               | 98.000.610           | 13.000.000         |              |
| Tual Mabeyn Projesi             | 1.622.538.358        | -                  | -            |
| Tual Gölyaka Projesi            | 831.634.965          | 642.466.116        | -            |
| <b>Toplam</b>                   | <b>3.271.310.365</b> | <b>655.466.116</b> | <b>-</b>     |

| Uzun vadeli ertelenmiş gelirler                         | 30 Haziran 2025   | 31 Aralık 2024       | 22 Mart 2024         |
|---------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</b>         |                   |                      |                      |
| -Ömer Dağ                                               | -                 | -                    | 3.367.185            |
| -Nedim Dağ                                              | -                 | 1.026.731            | 1.135.629            |
| -K. Ömer Dağ                                            | -                 | 4.254.912            | 653.359              |
| -Ömer Faruk Dağ                                         | -                 | 3.411.484            | 2.299.982            |
| -Mehmet Dağ                                             | -                 | 1.610.100            | 2.020.311            |
| -Berat Dağ                                              | -                 | 4.433.609            | -                    |
| <b>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</b> |                   |                      |                      |
| -Alınan sipariş avansları                               | -                 | 2.074.075.317        | 1.674.958.159        |
| -Gelecek yıllara ait gelirler (**)                      | 11.558.614        | -                    | -                    |
| <b>Toplam</b>                                           | <b>11.558.614</b> | <b>2.088.812.153</b> | <b>1.684.434.625</b> |

(\*\*)İlgili bakiye Tual Comfort Projesinde henüz teslim edilmemiş dükkân satışından kaynaklanan gelirden oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirler 31.12.2024 tarihinde 2.744.278.269 TL olup, Tual Comfort ve Tual Mabeyn projesinde gerçekleştirilen ön satışlar ile birlikte %19,6 artarak 30.06.2025 tarihinde 3.282.868.979 TL'ye yükselmiştir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şişli Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 08320011600300001

Ticaret Sicil No: 1025828

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 833.111.6003



### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

|                            | 30 Haziran 2025  | 31 Aralık 2024   | 22 Mart 2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı  | 1.727.280        | 1.093.248        | -            |
| İzin yükümlülüğü karşılığı | 1.402.728        | 462.046          | -            |
| <b>Toplam</b>              | <b>3.130.008</b> | <b>1.555.294</b> | <b>-</b>     |

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar 30.06.2025 tarihinde 3.130.008 TL olup, 31.12.2024 tarihine göre %101 oranında artış kaydetmiştir. Uzun vadeli yükümlülükler çalışanlara sağlanan fayda kapsamındaki borçlar, personele ödenecek ücretler ile ödenecek sosyal güvenlik kesintilerinden oluşmakta olup, personel sayısı ve ücretlerindeki artış ile birlikte yükselmektedir.

### Ertelenen vergi yükümlülükleri

| Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024     | 22 Mart 2024       |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri | 466.465.845        | 415.922.190        | 165.777.810        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>466.465.845</b> | <b>415.922.190</b> | <b>165.777.810</b> |

30.06.2025 tarihinde 2024 yıl sonuna göre %12 artarak 466.465.845 TL olarak gerçekleşmiştir. Ertelenen vergi yükümlülüğü kalemindeki artışın en önemli sebebi stok maliyet düzeltmelerinden kaynaklanmaktadır. Ertelenen Vergi Yükümlülüklerine ait bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| 30 Haziran 2025                                                                               | Kümüle Geçici Farklar  | Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|
| <b>Ertelenen Vergi Varlıkları/Yükümlülükleri</b>                                              |                        |                                          |
| Avanslar ile ilgili düzeltmeler                                                               | (351.477.527)          | (134.272.944)                            |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki farkı | 458.726.983            | 114.681.746                              |
| Kredi etkin faiz düzeltmesi                                                                   | 27.042.494             | 6.760.624                                |
| İzin karşılığı                                                                                | 1.402.728              | 350.682                                  |
| Kıdem tazminatı karşılığı                                                                     | 1.727.280              | 431.820                                  |
| Stok maliyet düzeltmeleri                                                                     | (2.009.163.865)        | (502.290.966)                            |
| Diğer düzeltmeler                                                                             | 5.878.526              | 1.469.633                                |
| <b>Toplam</b>                                                                                 | <b>(1.865.863.381)</b> | <b>(512.869.405)</b>                     |
| <b>Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net</b>                                             | <b>(1.865.863.381)</b> | <b>(512.869.405)</b>                     |
| Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)                                                 |                        | (109.983.306)                            |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıplarından mahsup edilen tutar         |                        | (163.709)                                |
| Parasal kayıp kazanç                                                                          |                        | 59.439.651                               |
| <b>Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)</b>                                          |                        | <b>(50.707.364)</b>                      |

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025839

Zincirleme Vergi Dairesi VKN: 301 111 6003

## ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin konsolide olmayan finansal durum tablosundaki özkaynakları aşağıda yer almaktadır.

| (TL)                                                             | 30.06.2025           | 31.12.2024           | 22.03.2024           |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Özkaynaklar</b>                                               | <b>1.882.763.041</b> | <b>2.047.564.762</b> | <b>1.239.005.189</b> |
| Ödenmiş sermaye                                                  | 700.000.000          | 700.000.000          | 289.950.000          |
| Sermaye düzeltme farkları                                        | 240.403.577          | 240.403.577          | 156.576.912          |
| Sermaye avansı                                                   | -                    | -                    | 312.266.624          |
| Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları ve azalışları | (381.987)            | -                    | -                    |
| Geçmiş yıllar kârları veya zararları                             | 1.107.161.185        | 480.211.653          | 480.211.653          |
| Net dönem kârı veya zararı                                       | (164.419.734)        | 626.949.532          |                      |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                          | <b>7.229.059.963</b> | <b>5.698.747.621</b> | <b>4.771.262.280</b> |

30.06.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynakları ödenmiş sermaye, sermaye düzeltme farkları ve dağıtılmamış birikmiş karlar ile dönem kar zararından oluşmaktadır. 30.06.2025 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılığının aktüeryal kayıp ve kazançlarından oluşan diğer kapsamlı giderler de özkaynaklar içerisinde yer almıştır.

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 700.000.000 TL olup, özkaynakların 240.403.577 TL'si sermaye düzeltme farklarından ve 1.107.161.185 TL'si ise geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Şirket'in 164.419.734 TL olan dönem zararının 40.264.226 TL'lik kısmı Şirket portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanmaktadır.

### 10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024, 22.03.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide olmayan kar veya zarar ve kapsamlı gelir tabloları aşağıda yer almaktadır

| Gelir Tablosu (TL)                                                 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Konsolide<br>olmayan) | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Konsolide<br>olmayan) | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Konsolide<br>olmayan) |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                    | 1 Ocak-30<br>Haziran 2025                                  | 22 Mart-30<br>Haziran 2024                                 | 22 Mart-31<br>Aralık 2024                                  |
| <b>Kâr veya Zarar Kısım</b>                                        |                                                            |                                                            |                                                            |
| Hasılat                                                            | 17.424.283                                                 | 11.597.992                                                 | 31.330.497                                                 |
| Satışların maliyeti (-)                                            | (312.264)                                                  | (997.215)                                                  | (5.128.398)                                                |
| <b>Brüt kâr</b>                                                    | <b>17.112.019</b>                                          | <b>10.600.777</b>                                          | <b>26.202.099</b>                                          |
| Genel yönetim giderleri (-)                                        | (9.036.500)                                                | (4.052.304)                                                | (11.944.960)                                               |
| Pazarlama giderleri (-)                                            | (1.945.274)                                                | (7.045)                                                    | (1.311.666)                                                |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                 | 357.963                                                    | 1.270.937                                                  | 935.014                                                    |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                             | (40.571.599)                                               | (376.371)                                                  | (749.912)                                                  |
| <b>Esas faaliyet kârı/(zararı)</b>                                 | <b>(34.083.391)</b>                                        | <b>7.435.994</b>                                           | <b>13.130.575</b>                                          |
| <b>Finansman geliri/(gideri) öncesi<br/>faaliyet kârı/(zararı)</b> | <b>(34.083.391)</b>                                        | <b>7.435.994</b>                                           | <b>13.130.575</b>                                          |
| Finansman gelirleri                                                | 15.907.058                                                 | -                                                          | 8.067.202                                                  |
| Finansman giderleri (-)                                            | (47.661.357)                                               | (6.903.474)                                                | (12.597.357)                                               |
| Net parasal kazanç/kayıplar                                        | (47.874.681)                                               | 209.363.828                                                | 868.493.491                                                |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi<br/>karı (zararı)</b>       | <b>(113.712.371)</b>                                       | <b>209.896.348</b>                                         | <b>877.093.911</b>                                         |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>                         | <b>(50.707.364)</b>                                        | <b>(40.038.145)</b>                                        | <b>(250.144.380)</b>                                       |
| Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)                                    | (50.707.364)                                               | (40.038.145)                                               | (250.144.380)                                              |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/<br/>(zararı)</b>             | <b>(164.419.734)</b>                                       | <b>169.858.203</b>                                         | <b>626.949.532</b>                                         |

#### Net Satışlar ve Satışların Maliyeti

Şirketin 30.06.2025 tarihi itibarıyla 17.424.283 TL, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 31.330.497 TL ve 30.06.2024 tarihi itibarıyla 11.597.992 TL olan hasılat tutarı Şirket'in ilgili dönemde aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller nedeniyle elde ettiği kira gelirleri ile yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in izahname tarihi itibarıyla portföyünde kira geliri elde ettiği yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır. Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla inşası tamamlanan ve satışı yapılan konut veya ticari alan olmadığından satış geliri ve maliyetleri bulunmamaktadır.

#### Faaliyet Giderleri

Şirket'in genel yönetim ve pazarlama satış dağıtım giderlerine ait niteliklerine göre detayları aşağıda yer almaktadır.

| Genel Yönetim Giderleri | 1 Ocak-30 Haziran 2025 | 22 Mart-30 Haziran 2024 | 22 Mart-31 Aralık 2024 |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Personel giderleri      | 5.411.816              | -                       | 2.542.557              |
| Danışmanlık giderleri   | 2.922.774              | 1.547.265               | 6.252.281              |
| Amortisman giderleri    | 613.108                | 561.093                 | 624.267                |
| Vergi, resim ve harçlar | 9.762                  | 10.600                  | 351.529                |
| Sigorta giderleri       | -                      | 686.031                 | 621.465                |
| Diğer                   | 79.040                 | 1.247.314               | 1.552.861              |
| <b>Toplam</b>           | <b>9.036.500</b>       | <b>4.052.304</b>        | <b>11.944.960</b>      |

| Pazarlama ve Satış Dağıtım Giderleri | 1 Ocak-30 Haziran 2025 | 22 Mart-30 Haziran 2024 | 22 Mart-31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Vergi, resim ve harçlar              | 828.187                | 7.045                   | 209.003                |
| Diğer                                | 1.117.087              | -                       | 1.102.663              |
| <b>Toplam</b>                        | <b>1.945.274</b>       | <b>7.045</b>            | <b>1.311.666</b>       |

Şirket'in genel yönetim giderleri 2025 yılı ilk yarısında 9.036.500 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in genel yönetim giderlerindeki en önemli pay %59 oranı ile personel giderleri olup, personel giderlerini %32 ile danışmanlık giderleri takip etmektedir. Danışmanlık giderleri vergi, hukuk ve denetim danışmanlıklarından oluşmaktadır.

#### Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Şirket'in finansal tablo tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden gelirleri ile esas faaliyetlerden giderlerinin detayları aşağıda yer almaktadır.

| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                         | 1 Ocak-30 Haziran 2025 | 22 Mart-30 Haziran 2024 | 22 Mart-31 Aralık 2024 |
|------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Konusu kalmayan karşılıklar                                | -                      | 763.660                 | 659.756                |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi | -                      | -                       | -                      |
| Ticari alacak reeskont gideri                              | -                      | 504.808                 | 150.939                |
| Tesvik gelirleri                                           | 345.400                | -                       | 118.221                |
| Vade farkı gelirleri                                       | 12.563                 | 2.469                   | 6.098                  |
| <b>Toplam</b>                                              | <b>357.963</b>         | <b>1.270.937</b>        | <b>935.014</b>         |

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025620

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 6341116003

TEGRA  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. 344. Sok. Şişli/İST.  
No:5 Kat:2. Sarıyer/34090-İST.  
Maslak Y.D. 444 851 8427



| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler         | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2025 | 22 Mart-<br>30 Haziran<br>2024 | 22<br>Mart-<br>31<br>Aralık<br>2024 |
|--------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Sigorta giderleri                          | 307.373                    | 376.371                        | 749.837                             |
| Ticari borç reeskont gideri                | -                          | -                              | 76                                  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararları | 40.264.226                 | -                              | -                                   |
| <b>Toplam</b>                              | <b>40.571.599</b>          | <b>376.371</b>                 | <b>749.912</b>                      |

Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirleri 30.06.2025 tarihi itibarıyla 357.963 TL, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 1.270.937 TL ve 30.06.2024 tarihi itibarıyla ise 935.014 TL'dir. Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderleri ise 2025 yılı ilk yarısında 40.571.599 TL olarak gerçekleşmiş olup, söz konusu tutarın 40.264.226 TL'lik kısmı Şirket portföyünde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan Novaland AVM'nin 06.06.2025 tarihinde satışından dolayı oluşan zarardan kaynaklanmaktadır.

#### Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla finansman gelirleri ile finansman giderlerine ait detaylar aşağıda yer almaktadır.

| Finansman Gelirleri | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2025 | 22 Mart-<br>30 Haziran 2024 | 22 Mart-<br>31 Aralık 2024 |
|---------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kur farkı geliri    | 601.977                    | -                           | 1.243.603                  |
| Faiz geliri         | 15.305.081                 | -                           | 6.823.599                  |
| <b>Toplam</b>       | <b>15.907.058</b>          | <b>-</b>                    | <b>8.067.202</b>           |

| Finansman Giderleri | 1 Ocak-<br>30 Haziran 2025 | 22 Mart-<br>30 Haziran 2024 | 22 Mart-<br>31 Aralık 2024 |
|---------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kur farkı gideri    | 52.906                     | 6.692.951                   | 7.845.140                  |
| Faiz giderleri      | 47.608.451                 | 210.523                     | 4.752.217                  |
| <b>Toplam</b>       | <b>47.661.357</b>          | <b>6.903.474</b>            | <b>12.597.357</b>          |

Şirket 2025 yılının ilk yarısında 15.907.058 TL finansman geliri elde etmiş olup, söz konusu tutarın 15.305.081 TL'si faiz gelirinden oluşmaktadır.

Şirket 2025 yılının ilk yarısında 47.661.357 TL'lik finansman giderlerine katlanmış olup, söz konusu tutarın 47.608.451 TL'si faiz giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in 30.06.2025 tarihinde toplam finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsindendir. Finansal borçlar banka

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Sisli/İST.

Mersis No: 0834111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634-PA-0003

kredileri ile finansal kiralama borçlarından oluşmaktadır. Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla uzun ve kısa vadeli finansal borç toplamı 314.652.474 TL'dir.

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

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla 17.424.283 TL, 31.12.2024 tarihi itibarıyla 31.330.497 TL ve 30.06.2024 tarihi itibarıyla 11.597.992 TL olan hasılat tutarı Şirket'in ilgili dönemde aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller nedeniyle elde ettiği kira gelirleri ile yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in izahname tarihi itibarıyla portföyünde kira geliri elde ettiği yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır. Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla inşası tamamlanan ve satışı yapılan konut veya ticari alan olmadığından satış geliri ve maliyetleri bulunmamaktadır.

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

Şirket'in faaliyetleri kredi riski, likidite riski, kur riski ve faiz oranı riskine maruz kalabilmektedir. Söz konusu risklerin gerçekleşme durumuna göre Şirket faaliyetleri olumlu ya da olumsuz yönde etkilenebilmektedir. Bu risklere ilişkin detaylı bilgiye işbu İzahnamenin 5 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

**10.3. İhraççının borçluluk durumu**

30.06.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in borçluluk durumu aşağıda yer almaktadır.

| BORÇLULUK DURUMU (TL)                                                                | 30.06.2025           | 31.12.2024           | 22.03.2024           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                     | <b>4.862.780.138</b> | <b>1.141.809.931</b> | <b>1.099.395.808</b> |
| Garantili                                                                            | -                    | -                    | -                    |
| Teminatlı                                                                            | 312.290.157          | 161.855.328          | -                    |
| Garantisiz/Teminatsız                                                                | 4.550.489.981        | 979.954.603          | 1.099.395.808        |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b> | <b>483.516.784</b>   | <b>2.509.372.928</b> | <b>2.432.861.283</b> |
| Garantili                                                                            | -                    | -                    | -                    |
| Teminatlı                                                                            | 2.362.317            | 3.083.292            | -                    |
| Garantisiz/Teminatsız                                                                | 481.154.467          | 2.506.289.636        | 2.432.861.283        |
| <b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>                                     | <b>5.346.296.922</b> | <b>3.651.182.859</b> | <b>3.532.257.091</b> |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                   | <b>1.882.763.041</b> | <b>2.047.564.762</b> | <b>1.239.005.188</b> |

|                                                                  |                      |                      |                      |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ödenmiş Sermaye                                                  | 700.000.000          | 700.000.000          | 289.950.000          |
| Sermaye Avansı                                                   | -                    | -                    | 312.266.624          |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları                                      | 240.403.577          | 240.403.577          | 156.576.911          |
| Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları ve azalışları | (381.987)            | -                    | -                    |
| Geçmiş yıllar karları / (zararları)                              | 1.107.161.185        | 480.211.653          | 480.211.653          |
| Net dönem karı / (zararı)                                        | (164.419.734)        | 626.949.532          | -                    |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                          | <b>7.229.059.963</b> | <b>5.698.747.621</b> | <b>4.771.262.279</b> |

| <b>NET BORÇLULUK DURUMU (TL)</b>                   | <b>30.06.2025</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>22.03.2024</b> |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| A.Nakit                                            | -                 | -                 | -                 |
| B.Nakit Benzerleri                                 | 38.750.788        | 20.479.650        | 17.513            |
| C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar             | -                 | -                 | -                 |
| D.Likidite (A+B+C)                                 | 38.750.788        | 20.479.650        | 17.513            |
| E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar                   | -                 | -                 | -                 |
| F.Kısa Vadeli Banka Kredileri                      | 312.290.157       | 161.855.328       | -                 |
| G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım | -                 | -                 | -                 |
| H.Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar               | -                 | -                 | -                 |
| I.Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)             | 312.290.157       | 161.855.328       | -                 |
| J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)       | 273.539.369       | 141.375.678       | (17.513)          |
| K.Uzun Vadeli Banka Kredileri                      | 2.362.317         | 3.083.292         | -                 |
| L.Tahviller                                        | -                 | -                 | -                 |
| M.Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar               | -                 | -                 | -                 |
| N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)           | 2.362.317         | 3.083.292         | -                 |
| O.Net Finansal Borçluluk (J+N)                     | 275.901.686       | 144.458.970       | (17.513)          |

30.06.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam net finansal borcu 275.901.686 TL'dir. Net finansal borçluluktaki artışa projelerin inşasının ilerlemesi ve yapımına başlanan projelere istinaden artan finansman ihtiyacının kredi kullanılarak karşılanmasıdır.

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

Şirket'in 700.000.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır. Özsermaye dışında Şirket'in fon kaynakları arasında kısa ve uzun vadeli finansal borçlar ile gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlara alınan ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler kaleminde takip edilen devam eden projelerden yapılan satışların gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirler yer almaktadır.

Şirket devam eden projelerden sözleşmeye bağlanan satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, Şirket ilgili finansal tablo tarihleri itibarıyla müşteriler ile kurulan sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerini yerine getirmemiş, dolayısıyla gerçekleşen tahsilatları ertelenen gelir olarak kayıtlarına almıştır.

Şirket finansal tablolarında, proje teslimleri bilanço tarihinden sonra 1 yıl içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler, 1 yıldan daha uzun sürede proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler ise Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler olarak sınıflandırılmaktadır.

2025 yılı içerisinde devir alınan proje sayısının artması, projelerden vadeli satış sözleşmelerine bağlananların tahsilatlarının artması ile ertelenmiş gelirlerde artış yaşanmıştır.

Şirket'in finansal tablo tarihleri itibarıyla ertelenen gelirleri aşağıda yer almaktadır.

#### Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla konut ve ticari alanlardan oluşan 7 adet devam eden projesi mevcuttur. Şirket yalnızca söz konusu projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satışını gerçekleştirmektedir.

Şirket devam eden projelerden sözleşme ile belirlenmiş satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğan gelirlerini, projelerin inşası devam ettiği ve gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, ertelenen gelir olarak kayıtlarına almaktadır. Şirket finansal tablolarında, proje teslimleri bilanço tarihinden sonra 1 yıl içerisinde olması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Kısa Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler, 1 yıldan uzun bir dönemde proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler Uzun Vadeli Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır. Ertelenen gelirlerdeki artış devam eden projelerdeki sözleşmeye ile belirlenmiş satışların artmasından kaynaklanmaktadır. Şirket'in finansal tablo tarihleri itibarıyla ertelenen gelirleri aşağıda yer almaktadır.

| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler        | 30.06.2025           | 31.12.2024         | 22.03.2024 |
|----------------------------------------|----------------------|--------------------|------------|
| Tual Comfort Projesi                   | 719.136.432          | -                  | -          |
| Tual Asya Projesi                      | 98.000.610           | 13.000.000         | -          |
| Tual Mabeyn Projesi                    | 1.622.538.358        | -                  | -          |
| Tual Gölyaka Projesi                   | 831.634.965          | 642.466.116        | -          |
| <b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b> |                      |                    |            |
| Diğer                                  | 11.558.614           | -                  | -          |
| <b>Toplam</b>                          | <b>3.282.868.979</b> | <b>655.466.116</b> | <b>-</b>   |

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kona Sokakları Cad. No:42 Sisli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6000

İNTEGRAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. 344. Sok. Şişli/İST.  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis V.D. 414 001 8427



Şirket'in finansal, ticari ve diğer borçlarının vade dağılımına aşağıda yer verilmektedir.

| 30 Haziran 2025         |                      |                                          |                      |                  |                   |                    |          |
|-------------------------|----------------------|------------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|--------------------|----------|
|                         | Defter değeri        | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı | 3 aya kadar          | 3 ay-1 yıl arası | 1 yıl-5 yıl arası | 5 yıl-10 yıl arası | Vades iz |
| <b>Banka kredileri</b>  | 314.652.474          | 242.042.494                              | 242.042.494          | -                | -                 | -                  | -        |
| <b>Ticari borçlar</b>   |                      |                                          |                      |                  |                   |                    |          |
| - İlişkili taraf        | 1.128.274.231        | 1.128.274.231                            | 1.128.274.231        | -                | -                 | -                  | -        |
| - Diğer taraf           | 148.049.488          | 4.305.982                                | 4.305.982            | -                | -                 | -                  | -        |
| <b>Diğer Borçlar</b>    |                      |                                          |                      |                  |                   |                    |          |
| - Diğer taraf           | -                    | -                                        | -                    | -                | -                 | -                  | -        |
| <b>Toplam kaynaklar</b> | <b>1.590.976.193</b> | <b>1.374.622.707</b>                     | <b>1.374.622.707</b> | -                | -                 | -                  | -        |

| 31 Aralık 2024             |                    |                                          |                    |                  |                    |                    |          |
|----------------------------|--------------------|------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|----------|
|                            | Defter değeri      | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı | 3 aya kadar        | 3 ay-1 yıl arası | 1 yıl-5 yıl arası  | 5 yıl-10 yıl arası | Vades iz |
| <b>Banka kredileri</b>     | 164.938.620        | 163.718.323                              | 160.497.797        | -                | 3.220.526          | -                  | -        |
| <b>Ticari borçlar</b>      |                    |                                          |                    |                  |                    |                    |          |
| - İlişkili taraf           | 305.795.609        | 463.305.415                              | 305.795.609        | -                | 157.509.806        | -                  | -        |
| - Diğer taraf              | 16.735.077         | 17.994.418                               | 15.369.255         | 2.625.163        | -                  | -                  | -        |
| <b>Diğer yükümlülükler</b> |                    |                                          |                    |                  |                    |                    |          |
| - İlişkili taraf           | -                  | -                                        | -                  | -                | -                  | -                  | -        |
| - Diğer taraf              | -                  | -                                        | -                  | -                | -                  | -                  | -        |
| <b>Toplam kaynaklar</b>    | <b>487.469.306</b> | <b>645.018.157</b>                       | <b>481.662.662</b> | <b>2.625.163</b> | <b>160.730.332</b> | -                  | -        |

| 22 Mart 2024               |                      |                                          |                      |                  |                   |                    |          |
|----------------------------|----------------------|------------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|--------------------|----------|
|                            | Defter değeri        | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı | 3 aya kadar          | 3 ay-1 yıl arası | 1 yıl-5 yıl arası | 5 yıl-10 yıl arası | Vades iz |
| <b>Ticari borçlar</b>      |                      |                                          |                      |                  |                   |                    |          |
| - İlişkili taraf           | 1.070.012.050        | 1.070.012.050                            | 983.960.645          | -                | 86.051.405        | -                  | -        |
| - Diğer taraf              | 85.383.435           | 85.383.435                               | 85.383.435           | -                | -                 | -                  | -        |
| <b>Diğer yükümlülükler</b> |                      |                                          |                      |                  |                   |                    |          |
| - İlişkili taraf           | 7.320.622            | 7.320.622                                | 7.320.622            | -                | -                 | -                  | -        |
| - Diğer taraf              | 22.731.107           | 22.731.107                               | 22.731.107           | -                | -                 | -                  | -        |
| <b>Toplam kaynaklar</b>    | <b>1.155.395.484</b> | <b>1.155.395.484</b>                     | <b>1.069.344.080</b> | -                | <b>86.051.405</b> | -                  | -        |

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Sicil Sicil VKN: 634 111 0003

### 11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 30.06.2025, 30.06.2024 ve 31.12.2024 dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen konsolide olmayan finansal tablolarındaki nakit akış tablosundan seçilen kalemlere aşağıda yer verilmektedir.

| TL                                                                                                      | 30.06.2025        | 30.06.2024       | 31.12.2024        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları                                                               | (311.442.715)     | (191.460.89)     | (321.181.657)     |
| Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları                                                     | 180.000.000       | -                | (4.904.866)       |
| Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları                                                               | 149.713.852       | 194.158.005      | 346.548.659       |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/ Azalış</b> | <b>18.271.137</b> | <b>2.697.115</b> | <b>20.462.136</b> |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ</b>                                                 | <b>18.271.137</b> | <b>2.697.115</b> | <b>20.462.136</b> |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                             | <b>20.479.650</b> | <b>17.513</b>    | <b>17.513</b>     |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                             | <b>38.750.787</b> | <b>2.714.628</b> | <b>20.479.649</b> |

2025 yılının ilk yarısında işletme faaliyetlerinden 311.442.715 TL nakit çıkışı gerçekleştirmiş olup, Şirket portföyünde yer alan Novalan AVM'nin satışı ile yatırım faaliyetleri kapsamında 180.000.000 TL, kredi kullanımı nedeniyle finansman faaliyetlerinden 149.713.852 TL nakit girişi gerçekleşmiştir. Böylece dönem başı 20.479.650 TL olan nakit ve nakit benzerleri 18.271.137 TL'lik artış ile 30.06.2025 tarihinde 38.750.787 TL'ye yükselmiştir.

### 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                                     | 30.06.2025           | 31.12.2024           | 22.03.2024           |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam finansal borçlar                | 314.652.474          | 164.938.620          | -                    |
| Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler  | (38.750.788)         | (20.479.650)         | (17.513)             |
| <b>Net finansal borç</b>               | <b>275.901.686</b>   | <b>144.458.970</b>   | <b>(17.513)</b>      |
| Özkaynaklar                            | 1.882.763.041        | 2.047.564.762        | 1.239.005.189        |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>                | <b>7.229.059.963</b> | <b>5.698.747.621</b> | <b>4.771.262.281</b> |
| <b>Net borçlanma/Özkaynaklar Oranı</b> | <b>14,65%</b>        | <b>7,06%</b>         | <b>0,00%</b>         |

#### 11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Net işletme sermayesi, Şirket'in dönen varlıkları ile kısa vadeli borçları arasındaki farkı ifade eder ve kısa vadeli yükümlülüklerini ödeme yeteneğini gösterir. Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

İzahname tarihinden sonraki 12 aylık süre boyunca mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir. İhraççı'nın bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo dönemleri itibarıyla net işletme sermayesi aşağıdaki şekildedir:

| (TL)                         | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Konsolide<br>Olmayan) | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Konsolide<br>Olmayan) | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>(Konsolide<br>Olmayan) |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                              | 30.06.2025                                                 | 31.12.2024                                                 | 22.03.2024                                                 |
| Dönen Varlıklar              | 7.149.327.913                                              | 5.397.825.974                                              | 4.544.888.095                                              |
| Kısa Vadeli Yükümlülükleri   | 4.862.780.138                                              | 1.141.809.931                                              | 1.099.395.808                                              |
| <b>Net İşletme Sermayesi</b> | <b>2.286.547.775</b>                                       | <b>4.256.016.043</b>                                       | <b>3.445.492.287</b>                                       |

Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

### 12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Sisli/İST.

Mersis No: 0834011600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 8892

### 13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

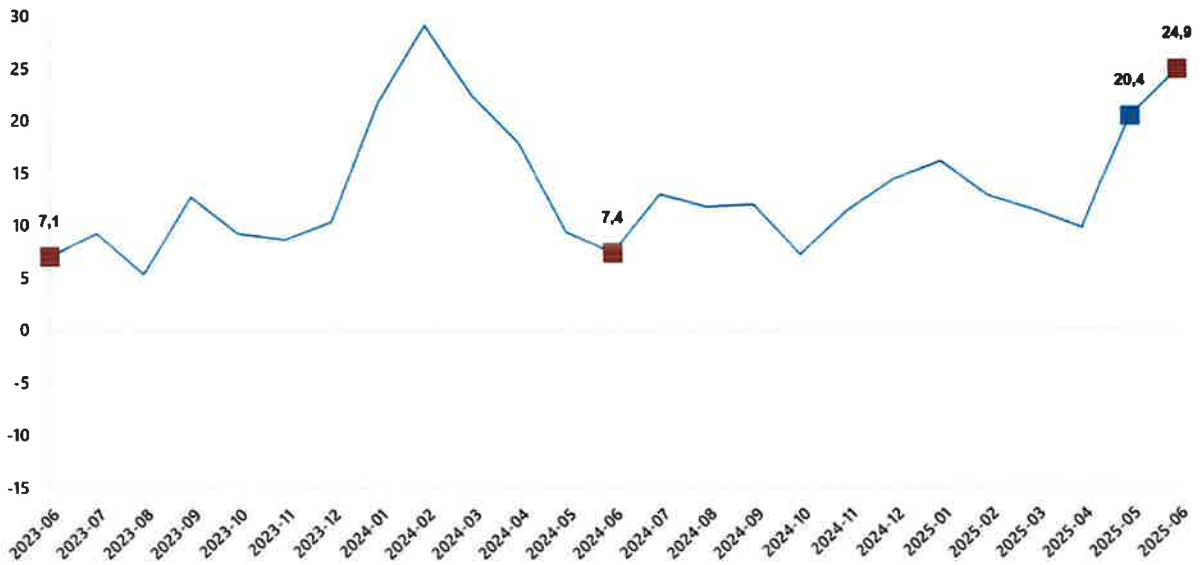
Gayrimenkul sektörü büyümeye, kalkınmaya ve istihdama yaptığı katkılarla makroekonomik dengeler açısından bir ülkedeki en önemli sektörlerden bir tanesidir. Gayrimenkul sektöründe etkinlik düzeyinin yükselmesi bütün makroekonomik göstergeler üzerinde olumlu etkiler oluşturarak, ekonomideki büyümeyi desteklemektedir.

Ekonomi ve piyasalar, hükümet ve düzenlemeler, altyapı, makroekonomi, finansmana erişim, demografik eğilimler, teknoloji, doğal afetler Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektörünü etkileyen ve sektörün eğilimlerini belirleyen temel unsurlardır. Gayrimenkul sektöründe görülen eğilimler aşağıda yer almaktadır.

#### Üretim

2025 yılı Haziran ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %26,9 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %16,7 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %23,6 arttı.

İnşaat üretim endeksi yıllık değişimleri(%), Haziran 2025



Yapı ruhsatları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %47,4, daire sayısı %90,3 ve yüzölçüm %61,8 arttı. 2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %85,1'i belediyer, %14,9'u ise diğer yetkili idareler tarafından verildi. 2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 11 6003



en yüksek yüzölçüm payına 40,3 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,0 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi.

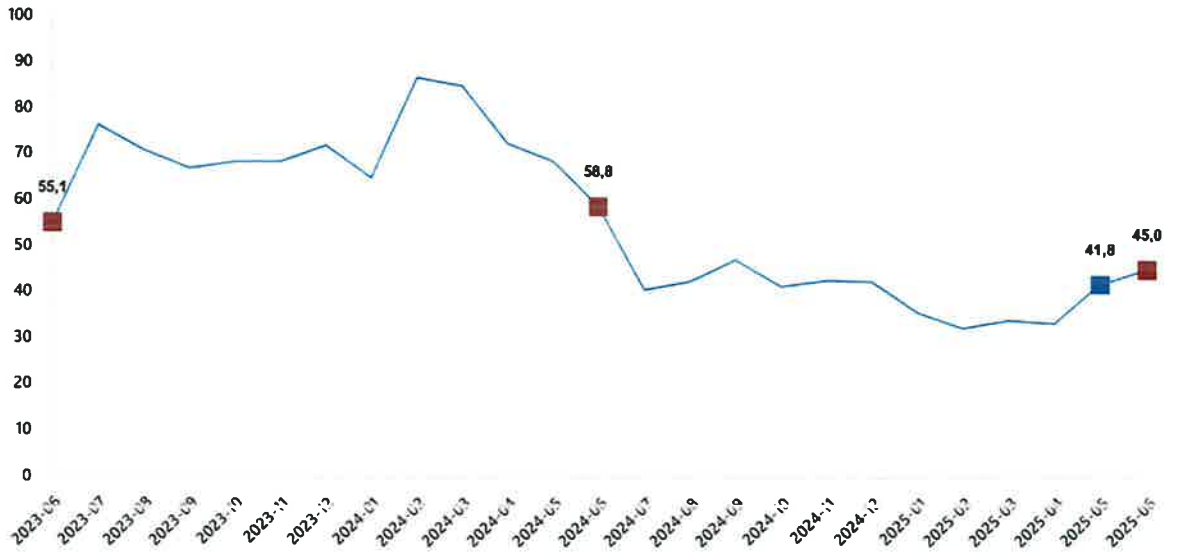
#### Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m <sup>2</sup> ) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
| 2023 |        | 153 351     | 9,7                | 924 985      | 28,2               | 197 455 632                | 16,7               |
|      | I      | 25 861      | -9,6               | 134 073      | -3,5               | 30 831 408                 | -6,7               |
|      | II     | 34 179      | 6,7                | 204 388      | 36,4               | 45 179 358                 | 24,0               |
|      | III    | 39 499      | 25,3               | 224 991      | 48,7               | 48 908 364                 | 29,1               |
|      | IV     | 53 812      | 13,1               | 361 533      | 28,5               | 72 536 502                 | 17,4               |
| 2024 |        | 143 300     | -6,6               | 853 990      | -7,7               | 180 271 324                | -8,7               |
|      | I      | 32 886      | 27,2               | 207 214      | 54,6               | 44 036 945                 | 42,8               |
|      | II     | 27 645      | -19,1              | 153 638      | -24,8              | 33 595 485                 | -25,6              |
|      | III    | 34 327      | -13,1              | 183 710      | -18,3              | 39 194 494                 | -19,9              |
|      | IV     | 48 442      | -10,0              | 309 428      | -14,4              | 63 444 401                 | -12,5              |
| 2025 | I      | 28 929      | -12,0              | 169 478      | -18,2              | 35 235 435                 | -20,0              |
|      | II     | 40 760      | 47,4               | 292 433      | 90,3               | 54 356 167                 | 61,8               |

#### Satış

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi, 2025 yılı Haziran ayında yıllık %45,0 arttı. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Haziran ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %34,3, inşaat ciro endeksi %32,6, ticaret ciro endeksi %53,0, hizmet ciro endeksi %41,1 arttı.

#### Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Haziran 2025



DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

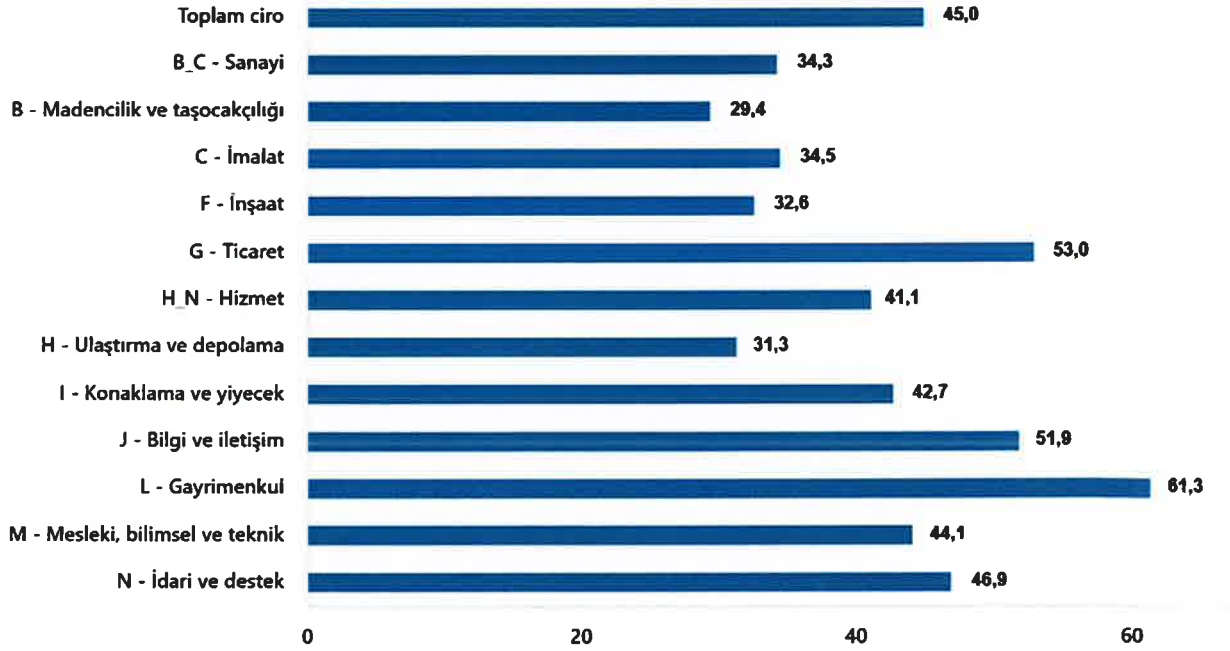
Mersis No: 06341116003000001

Ticaret Sicil No: 1830028

Zincirlikuyu Vergi Dairesi / V.D. 634 111 6003

Güvenim Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Maslak Bran. San. Roc. Yine. Top.  
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 4 634 001 8427

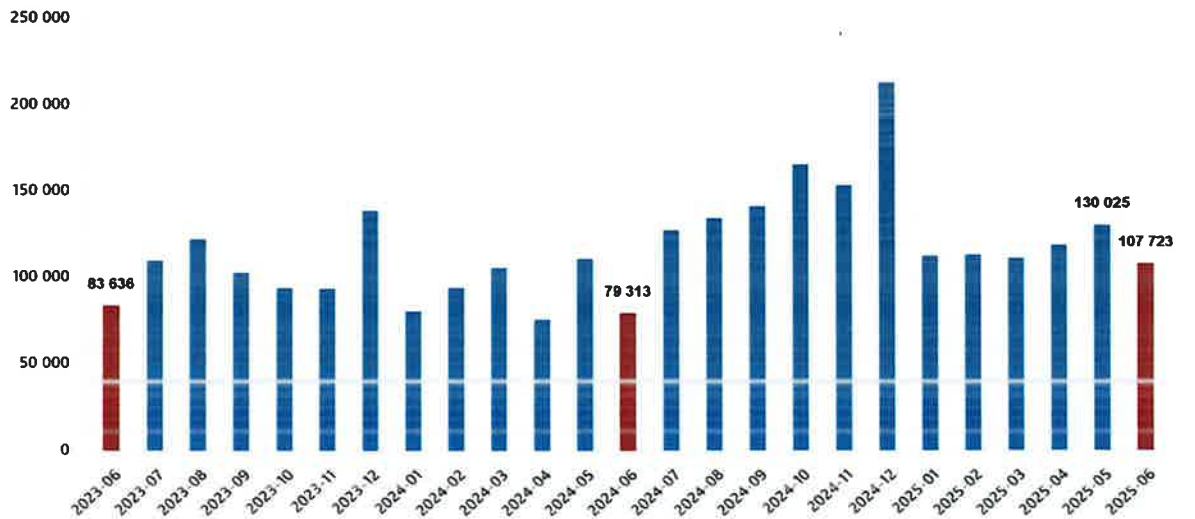
### Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Haziran 2025



Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,8 oranında artarak 107 bin 723 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 17 bin 656 ile İstanbul, 9 bin 428 ile Ankara ve 5 bin 987 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 38 ile Ardahan, 62 ile Bayburt ve 81 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

#### Konut satışı, Haziran 2025

(Adet)



DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

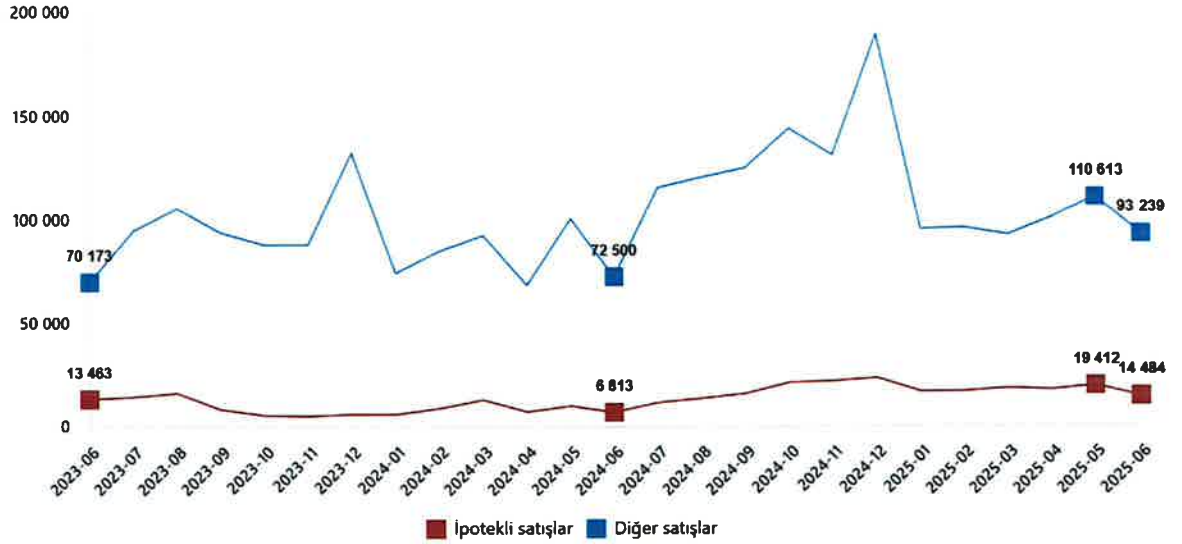
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 9093

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 oranında artarak 33 bin 569 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,8 oranında artarak 207 bin 624 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,6 oranında artarak 74 bin 154 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,3 oranında artarak 484 bin 269 olarak gerçekleşti.

#### Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2025

(Adet)



#### Stoklar

Yapı kullanma izin belgesi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %18,1, daire sayısı %44,3 ve yüzölçüm %30,2 arttı. 2025 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen toplam yüzölçümün, %85,5'i belediyer, %14,5'i ise diğer yetkili idareler tarafından verildi. 2025 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 18,4 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %15,1, daire sayısı %40,2 ve yüzölçüm %26,8 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2025 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %1,6, daire sayısı %8,3 ve yüzölçüm %5,9 arttı.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 804 311 6003

## Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

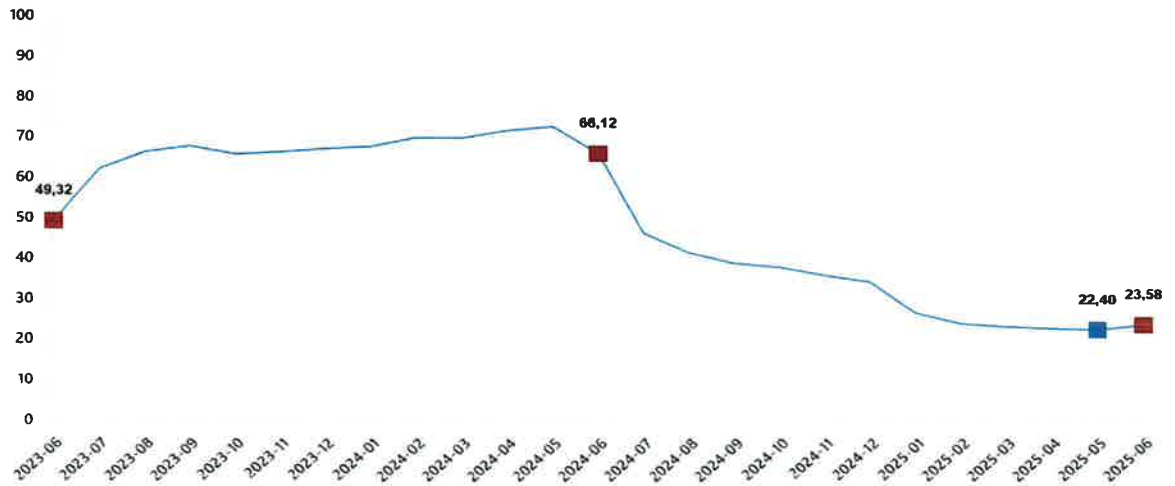
| Yıl  | Ceyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m <sup>2</sup> ) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
| 2023 |        | 92 917      | -11,6              | 544 952      | -16,4              | 118 690 297                | -15,6              |
|      | I      | 21 922      | -7,1               | 127 747      | -19,5              | 27 406 441                 | -17,2              |
|      | II     | 19 300      | -20,4              | 110 679      | -26,4              | 23 537 451                 | -27,4              |
|      | III    | 21 000      | -14,2              | 117 967      | -16,4              | 25 872 952                 | -14,6              |
|      | IV     | 30 695      | -6,3               | 188 559      | -6,5               | 41 873 452                 | -6,5               |
| 2024 |        | 105 741     | 13,8               | 640 779      | 17,6               | 138 204 819                | 16,4               |
|      | I      | 31 344      | 43,0               | 189 905      | 48,7               | 41 595 328                 | 51,8               |
|      | II     | 17 055      | -11,6              | 90 209       | -18,5              | 20 896 818                 | -11,2              |
|      | III    | 22 307      | 6,2                | 127 873      | 8,4                | 27 096 859                 | 4,7                |
|      | IV     | 35 035      | 14,1               | 232 792      | 23,5               | 48 615 814                 | 16,1               |
| 2025 | I      | 23 201      | -26,0              | 149 346      | -21,4              | 31 246 083                 | -24,9              |
|      | II     | 20 135      | 18,1               | 130 152      | 44,3               | 27 199 024                 | 30,2               |

## Maliyetler

Döviz kurlarındaki dalgalanmalar ve enerji maliyetlerindeki artış, yüksek enflasyon, yapı malzemelerinin fiyatlarını doğrudan etkilemektedir. Ayrıca, iş gücü maliyetlerindeki yükseliş de toplam inşaat maliyetini artıran unsurlar arasında yer almaktadır.

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,37 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,58 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,35 arttı, işçilik endeksi %0,35 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,37 arttı, işçilik endeksi %31,99 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,68 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,19 arttı, işçilik endeksi %0,24 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,31 arttı, işçilik endeksi %35,00 arttı.

## İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Haziran 2025



DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenlepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,70 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,27 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,41 arttı, işçilik endeksi %1,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,18 arttı, işçilik endeksi %54,35 arttı.

2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,94 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,31 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,05 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,26 arttı, işçilik endeksi %111,83 arttı.

*Kaynak: TÜİK*

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

Risk faktörleri başlıklı 5. bölümde belirtilen riskler dışında, ihraççının finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikleri talepler taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

## **14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ**

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

Yoktur.

### **14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:**

Yoktur.

### **14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Yoktur.

### **14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:**

Yoktur.

### **14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:**

Yoktur.

## **15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER**

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

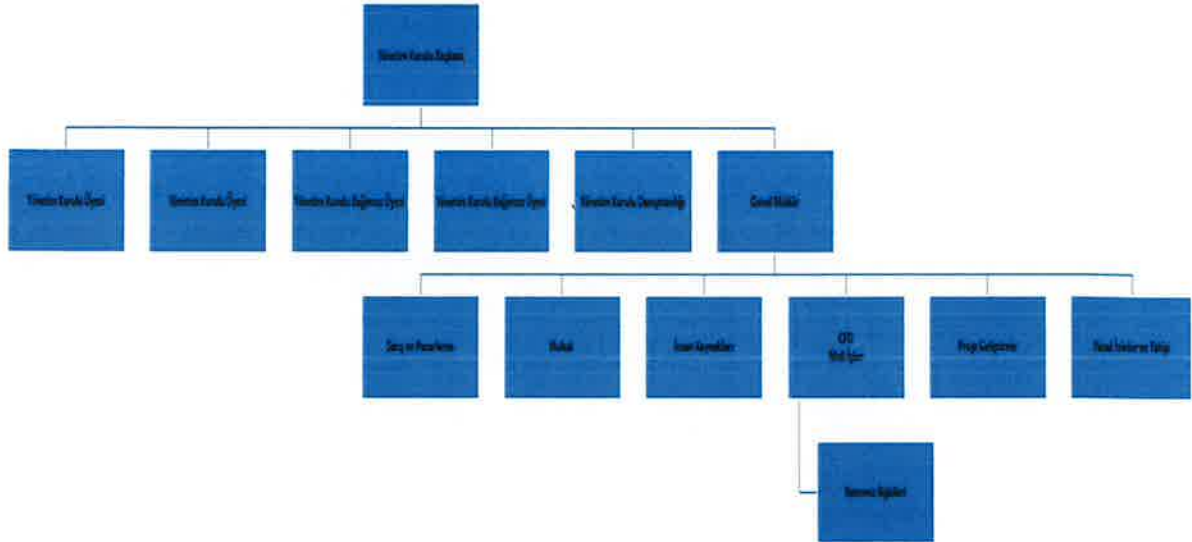
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda yer almaktadır.



**15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:**

| Adı<br>Soyadı | Görevi                                      | İş Adresi                                                       | Son 5 Yılda<br>İhraççıda<br>Üstlendiği<br>Görevler | Görev<br>Süresi /<br>Kalan<br>Görev<br>Süresi | Sermaye Payı |       |
|---------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------|-------|
|               |                                             |                                                                 |                                                    |                                               | (TL)         | (%)   |
| Mehmet<br>DAĞ | Yönetim<br>Kurulu<br>Başkanı/Genel<br>Müdür | Esentepe Mah.<br>Kore Şehitleri<br>Mah. No:42 Şişli<br>İstanbul | Yönetim Kurulu<br>Başkanı/Genel<br>Müdür           | 22.09.2025/<br>22.03.2027                     | 233.380.000  | 33,34 |

|                         |                                     |                                                                                                                  |                                 |                           |             |       |
|-------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------|-------|
| Osman<br>DAĞ            | Yönetim<br>Kurulu<br>Başkan Vekili  | Esentepe Mah.<br>Kore Şehitleri<br>Mah. No:42 Şişli<br>İstanbul                                                  | Yönetim Kurulu<br>Başkan Vekili | 22.09.2025/<br>22.03.2027 | 233.310.000 | 33,33 |
| Doğan<br>DAĞ            | Yönetim<br>Kurulu Üyesi             | Esentepe Mah.<br>Kore Şehitleri<br>Mah. No:42 Şişli<br>İstanbul                                                  | Yönetim Kurulu<br>Üyesi         | 22.09.2025/<br>22.03.2027 | 233.310.000 | 33,33 |
| Mehmet<br>Ünal<br>POLAT | Bağımsız<br>Yönetim<br>Kurulu Üyesi | Bahçeşehir 2.<br>Kısım Mercedes<br>Bulvarı Cadde<br>Rezidans Flora<br>No.30/E Daire 21<br>Başakşehir<br>İstanbul | -                               | 12.06.2025/<br>22.03.2027 | -           | -     |
| Mustafa<br>AVCI         | Bağımsız<br>Yönetim<br>Kurulu Üyesi | Veysel Karani<br>Caddesi Ataşehir<br>Konakları 2/24<br>Selçuklu Konya                                            | -                               | 12.06.2025/<br>22.03.2027 | -           | -     |

Yönetim kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Adı<br>Soyadı    | Görevi                          | Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler                                                                                                                                                  |
|------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mehmet<br>DAĞ(*) | Yönetim Kurulu<br>Başkanı       | Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.-Yönetim Kurulu Başkanı<br>Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi A.Ş./Yönetim Kurulu Başkanı<br>Dağ Holding A.Ş./Yönetim Kurulu Başkanı |
| Osman<br>DAĞ     | Yönetim Kurulu<br>Başkan Vekili | Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.-Yönetim Kurulu Başkan Vekili                                                                                                                                 |

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0534011600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vefi Dairesi VKN: 634 141 6000

|                   |                               |                                                                                               |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                               | Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi A.Ş./Yönetim Kurulu Başkan Vekili |
|                   |                               | Dağ Holding A.Ş./Yönetim Kurulu Başkan Vekili                                                 |
| Doğan DAĞ         | Yönetim Kurulu Üyesi          | Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi                      |
|                   |                               | Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi A.Ş./Yönetim Kurulu Üyesi         |
|                   |                               | Dağ Holding A.Ş./Yönetim Kurulu Üyesi                                                         |
| Mehmet Ünal POLAT | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Özdağ İnşaat Gıda San.Tic.Ltd.Şti./Şirket Müdürü                                              |
| Mustafa AVCI      | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Avcılar Harita Müh. İnş. Emlak Ltd. Şti. /Şirket Müdürü                                       |

(\*) Mehmet Dağ bu firmalarda İcracı değildir.

### 15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Şirket yönetiminde söz sahibi olan personellere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Adı Soyadı | Görevi                             | İş Adresi                                              | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Sermaye Payı |             |
|------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|-------------|
|            |                                    |                                                        |                                           | (TL)         | (%)         |
| Mehmet DAĞ | Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür | Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul | Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür        | 33,34        | 233.380.000 |
| Osman DAĞ  | Yönetim Kurulu Başkan Vekili       | Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul | Yönetim Kurulu Başkan Vekili              | 33,33        | 233.310.000 |
| Doğan DAĞ  | Yönetim Kurulu Üyesi               | Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi                      | 33,33        | 233.310.000 |

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

Şirket, 22.03.2024 tarihinde Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle ODM Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 22.03.2024 tarihinde tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu 22.03.2024 tarih ve 827 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK'nın 19.08.2025 tarih ve E-12233903-340.02-76931 sayılı iznini takiben 01.10.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 25.09.2025 tarihli Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağan Genel Kurul kararı ile Şirket, "Dağ Gayrimenkul

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vcdi Dairesi VKN: 634 121 003

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Şişli  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis No: 3471000180000001



Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

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

Şirket’in Yönetim Kurulu Üyelerinden Mehmet Dağ, Osman Dağ ve Doğan Dağ kardeşler. Diğer Yönetim Kurulu üyelerinin birbirleri ile akrabalık ilişkileri bulunmamaktadır.

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

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan kişilerin özgeçmişlerine aşağıda yer verilmektedir.

**Yönetim Kurulu Üyeleri**

**Mehmet DAĞ, Yönetim Kurulu Başkanı**

İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü ‘nü 1992’de bitiren Mehmet Dağ çalışma hayatına özel bir şirketin Toki Evleri projesiyle başlamıştır. Kurucu ortağı olduğu inşaat firmalarındaki 30 yıllık yöneticiliği sırasında İstanbul ve Konya’da birçok konut, ticari ve taahhüt projelerini başarıyla tamamlamıştır. Halen Dağ Holding ve bünyesinde bulunan firmalarda Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir. Evli ve 3 Çocuk babasıdır.

**Osman DAĞ- Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

Uzun yıllar yurt dışı inşaat projelerinde görev almıştır. Kurucu ortağı olduğu inşaat firmalarındaki 30 yıllık yöneticiliği sırasında İstanbul ve Konya’da birçok konut, ticari ve taahhüt projelerini başarıyla tamamlamıştır. Halen Dağ Holding ve bünyesinde bulunan firmalarda Yönetim Kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir. Evli ve 5 Çocuk babasıdır.

**Doğan DAĞ –Yönetim Kurulu Üyesi**

İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi’ne devam etmekte olan Doğan Dağ, kurucu ortağı olduğu inşaat firmalarındaki 33 yıllık yöneticiliği sırasında İstanbul ve Konya’da birçok konut, ticari ve taahhüt projelerini başarıyla tamamlamıştır. Halen Dağ Holding ve bünyesinde bulunan firmalarda Yönetim Kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir. Evli ve 3 Çocuk babasıdır.

**Mehmet Ünal POLAT – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1191 yılında Konya’da doğmuştur. İlk ve orta okul eğitimini Konya’da tamamladıktan sonra 2015 yılında Selçuk Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. 10 yıllık inşaat mühendisliği tecrübesine sahip Mehmet Ünal Polat halihazırda Özdağ İnşaat Gıda San.Tic.Ltd.Şti.’de şirket müdürü olarak görev yapmaktadır.

### **Mustafa Avcı – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1965 yılında Konya Cihanbeyli Kütükuşağı Kasabasında doğmuştur. İlk ve orta okul eğitimini Konya’da tamamladıktan sonra 1991 yılında Selçuk Üniversitesi Mimarlık Mühendislik Fakültesi Harita ve Kadastro Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. 1995 yılında Avcılar Harita Müh. İnş. Emlak şirketini kurarak Harita Kadastro ve Emlak Danışmanlığı işlerinde faaliyet göstermektedir.

### **Yönetimde Söz sahibi Olan Personel**

### **Mehmet DAĞ –Yönetim Kurulu Başkanı/ Genel Müdür**

İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü ‘nü 1992’de bitiren Mehmet Dağ çalışma hayatına özel bir şirketin Toki Evleri projesiyle başlamıştır. Kurucu ortağı olduğu inşaat firmalarındaki 30 yıllık yöneticiliği sırasında İstanbul ve Konya’da birçok konut, ticari ve taahhüt projelerini başarıyla tamamlamıştır. Halen Dağ Holding ve bünyesinde bulunan firmalarda Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir. Evli ve 3 Çocuk babasıdır.

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

| Adı Soyadı             | İhraççıdaki Görevi                 | Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler       |                              | Sermaye Payı |       | Durum                 |
|------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|-------|-----------------------|
| Yönetim Kurulu Üyeleri |                                    | Şirket                                                | Görevi                       | (TL)         | (%)   | Devam Ediyor/Etmiyor) |
| Mehmet DAĞ             | Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür | Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.   | Yönetim Kurulu Başkanı       | 33.340.000   | 33,34 | Devam Ediyor          |
|                        |                                    | Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrim.Tic.San. A.Ş. | Yönetim Kurulu Başkanı       | 46.795.000   | 24,95 | Devam Ediyor          |
|                        |                                    | Dağ Holding A.Ş.                                      | Yönetim Kurulu Başkanı       | 100.020      | 33,34 | Devam Ediyor          |
| Osman DAĞ              | Yönetim Kurulu Başkan Vekili       | Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.   | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 33.330.000   | 33,33 | Devam Ediyor          |
|                        |                                    | Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrim.Tic.San. A.Ş. | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 46.795.000   | 24,95 | Devam Ediyor          |

|                   |                      |                                                       |                              |            |       |              |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|------------|-------|--------------|
|                   |                      | Dağ Holding A.Ş.                                      | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 99.990     | 33,33 | Devam Ediyor |
| Doğan DAĞ         | Yönetim Kurulu Üyesi | Dağ Mühendislik Mühendislik Ticaret ve Sanayi A.Ş.    | Yönetim Kurulu Üyesi         | 33.330.000 | 33,33 | Devam Ediyor |
|                   |                      | Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrim.Tic.San. A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi         | 97.410.000 | 51,00 | Devam Ediyor |
|                   |                      | Dağ Holding A.Ş.                                      | Yönetim Kurulu Üyesi         | 99.990     | 33,33 | Devam Ediyor |
| Mustafa AVCI      | Yönetim Kurulu Üyesi | Avcılar Harita Müh. İnş. Eml. Ltd. Şti                | Şirket Müdürü                | -          | -     | Devam Ediyor |
| Mehmet Ünal POLAT | Yönetim Kurulu Üyesi | Özdağ İnşaat Gıda San.Tic.Ltd.Şti.                    | Şirket Müdürü                | -          | -     | Devam Ediyor |

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1026628  
Zincirli Bulvarı Vergi Dairesi VKN: 634 141 6003

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
145

*[Handwritten signature]*  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Şişli/İST.  
No:5 Kat:2 Sarıyer ŞİŞLİ  
Maslak V.D. 41 8427

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

## **16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER**

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

Şirket'in 30.06.2025 finansal tablo dönemi itibarıyla yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi olan personele ödediği herhangi bir ücret veya menfaat bulunmamaktadır.

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

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esenlepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 06341116003000001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003



Şirket'in 30.06.2025 finansal tablo dönemi itibariyle yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi olan personele emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatler nedeniyle ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdiği herhangi bir tutar bulunmamaktadır.

## 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

#### Yönetim Kurulu Üyeleri

| Adı Soyadı        | Görevi                             | Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi |
|-------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Mehmet DAĞ        | Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür | Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür        | 22.09.2025/ 22.03.2027            |
| Osman DAĞ         | Yönetim Kurulu Başkan Vekili       | Yönetim Kurulu Başkan Vekili              | 22.09.2025/ 22.03.2027            |
| Doğan DAĞ         | Yönetim Kurulu Üyesi               | Yönetim Kurulu Üyesi                      | 22.09.2025/ 22.03.2027            |
| Mehmet Ünal POLAT | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi      | -                                         | 12.06.2025/ 22.03.2027            |
| Mustafa AVCI      | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi      | -                                         | 12.06.2025/ 22.03.2027            |

#### Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel

| Adı Soyadı | Görevi                             | Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi |
|------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Mehmet DAĞ | Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür | Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür        | Süresiz                           |

17.2. 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:



### **Denetimden Sorumlu Komite**

Denetim Komitesi'nin başlıca amacı, Şirket'in muhasebe sistemi ve muhasebe uygulamalarının, Şirket'e ilişkin finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, Şirket'in bağımsız denetiminin, Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Denetimden Sorumlu Komite en az iki üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Komite üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir. Komite, en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır. Toplantı ve karar nisabı Komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetiminin yapılması,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim kuruluşundan alınacak hizmetlerin kapsamının belirlenmesi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının gözetimi,
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık kriterleri karşısındaki durumunun ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetlerin değerlendirilmesi,
- Bağımsız denetim kuruluşu tarafından Komite'ye iletilen bağımsız denetim kapsamında ulaşılabilecek tespitleri, ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları; bağımsız denetçi tarafından daha önce Şirket yönetimine iletilen SPK'nın muhasebe standartları ile muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerinin değerlendirilmesi,
- Şirket muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek,
- SPK düzenlemeleri ile Komiteye verilen/verilecek olan diğer görevleri yerine getirmek.

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılarak Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az iki üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde, Yönetim kurulu üyesi olmayan

konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi her iki ayda bir olmak üzere yılda en az altı defa toplanır. Toplantı ve karar nisabı Komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi ile ilgili çalışmaların yapılması,
- Risk yönetim sistemlerinin etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile Komite'ye verilen/verilecek diğer görevlerin yerine getirilmesi.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilecek en az iki üye ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü/Birimi Müdürü'nden meydana gelen bir Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulur. Komite üyeleri kendi aralarından bir Başkan seçerler. Komite Başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. Yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler, Komitede üye olabilir. Komitenin, Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilen üye sayısının iki olması halinde her ikisinin; ikiden fazla olması halinde ise çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşması zorunludur. Genel Müdür Komitede görev alamaz. Yatırımcı İlişkileri Bölümü/Birimi Müdürünün Şirkette tam zamanlı olarak çalışıyor olması ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur. Yönetim Kurulu Üyeliğinin sona ermesi ile birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliği de sona erer.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin kurumsal yönetim alanındaki görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir.

- Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal, yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.
- Şirketin Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetir. Komite, bu kapsamda Şirketin yatırımcılar ile iletişimine ilişkin temel esasları belirler, bunları düzenli olarak gözden geçirir.
- Kurumsal Yönetim Komitesi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile birlikte, Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin sağlanması, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesi ve çözüme ulaştırılmasına amacına hizmet eden geliştirici önerileri Yönetim Kurulu'na sunar.
- Komite, Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporunu, Şirketin yıllık faaliyet raporunda yayımlanmadan önce gözden geçirerek, görüşlerini Yönetim Kurulu'na sunar.
- Komite, Şirketin Bilgilendirme Politikası'nı belirlenmesine veya değiştirilmesine yönelik tavsiye ve değerlendirmelerde bulunarak, Yönetim Kurulu'na sunar. Bilgilendirme Politikası'nın Şirketin menfaat sahipleri ile iletişimi açısından mevzuatta belirlenen asgari içeriği kapsamına ve Şirket tarafından bilgilendirme amaçlı

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 111 111



hazırlanan doküman, sunum ve açıklamaların kapsamını, niteliğini, tutarlılığını ve doğruluğunu gözden geçirerek, Bilgilendirme Politikasına uygun olarak hazırlanmasını gözetir.

- Şirket içinde kurumsal yönetim kültürünün yerleşmesine ve her seviyedeki yönetici ve çalışan tarafından benimsenmesine yönelik çalışmalarda bulunur. Kurumsal yönetim alanında yurtiçi ve yurtdışı gelişmeleri izleyerek, Şirket açısından olası etkilerini araştırır.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 17. maddesinde *"Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur."* hükmü yer almaktadır.

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

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklerle Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine titizlikle uymaya gayret edecektir.

Kurumsal Yönetim Tebliği ile öngörülen ilkeler kapsamında yer alan unsurlardan biri Kar Payı Dağıtım Politikası, Ücretlendirme Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın oluşturulmasıdır. Şirket TTK, SPKn, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği, Kurumsal Yönetim Tebliği, esas sözleşme hükümleri ve ilgili diğer mevzuat uyarınca söz konusu politikaları hazırlamıştır.

Bu kapsamda, yönetim kurulunun 02.10.2025 tarih ve 2025/01 sayılı kararı ile kar dağıtım politikası, ücretlendirme politikası bağış ve yardım politikası belirlenmiştir. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikaların içeriği aşağıdaki şekildedir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 3433011600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

### **Ücretlendirme Politikası**

Ücretler, Şirket'in mali durumu göz önünde bulundurularak belirlenir ve liyakat, çalışma süresi, unvan ve yapılan işin özelliğine göre bütün çalışanlara ödenir.

Ücret yönetimi, her bir pozisyon için öncelikle iş değerleri baz alınmak suretiyle günün koşulları da dikkate alınarak objektif olarak hazırlanan ücret skalasına göre yapılmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin tamamı ya da bir kısmı için geçerli olmak üzere ödenecek ücretler her yıl olağan genel kurul toplantısında belirlenir. Yönetim Kurulu üyelerine ücret dışında verilecek mali haklar konusunda Genel Kurul yetkilidir.

Ücretlendirmede ve alınacak ücretin çeşit ve miktarının tespitinde, genel kurulun belirleyebileceği kriterler bağlamında yönetim kurulu üyeleri arasında farklı uygulamalara gidilmesi mümkündür.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri saklıdır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde, ücretin üyelerin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilmekte olup, hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları, kar payı ödemesi yapılmamaktadır.

İcrada görevli olan Yönetim Kurulu Üyeleri'ne, aşağıda detayları açıklanan Üst Düzey Yöneticiler için belirlenen politika kapsamında ayrıca ödeme yapılabilir. Şirket faaliyetlerine katkı amacıyla belli fonksiyonları yürütmekle görevlendirilen icrada görevli olan Yönetim Kurulu Üyeleri'ne, Genel Kurul'da belirlenen ücrete ek olarak "Kurumsal Yönetim Komitesi" görüşü çerçevesinde ayrıca Yönetim Kurulu tarafından belirlenen tutarda menfaat sağlanabilir. Yönetim kurulu üyelerinin şirkete sağladığı katkılar dolayısıyla katlandığı giderler (ulaşım, telefon, sigorta vb. giderleri) Şirket tarafından karşılanabilir.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri iki temel unsurdan oluşmaktadır. Bunlardan ilki aylık olarak ödenen baz ücret, ikincisi sağlanan ek faydalardır (araç ve akaryakıt bedeli, vb.).

Baz ücret piyasadaki makroekonomik veriler, Şirketin faaliyette bulunduğu sektörde bulunan benzer şirketlerde aynı düzey yöneticilerin aldıkları ücretler, Şirketin genel ücret politikası, Şirketin uzun vadeli hedefleri sürdürülen üretim ve satış faaliyetleri, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı gibi ölçütler dikkate alınarak belirlenir.

Ücretin tüm unsurları kişiye özel ve gizli olup sadece çalışanın kendisi, yöneticileri ve Şirket İnsan Kaynakları Direktörlüğü'nün bilgisi dahilindedir. Çalışanın gizlilik konusuna azami özen göstermesi ve bu bilgileri üçüncü kişilerle ve diğer Şirket çalışanları ile paylaşmaması esastır.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No:0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6093

### **Kâr Dağıtım Politikası**

Şirketimiz ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir.

Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, GYO'ların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Şirketimizin kurumlar vergisi istisnasından istifade edebilmesi için yukarıda belirtilen kâr dağıtım şartını da her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefi bulunmaktadır.

Bu çerçevede Şirketimiz, vergi mevzuatına kapsamında tutulan yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az yüzde 50'sini nakit kâr payı şeklinde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizde kâr payı imtiyazına sahip pay bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr dağıtımının hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar (her durumda Genel Kurul toplantısının yapıldığı mali yıl sonuna kadar) tamamlanması hedeflenmekte olup kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtılabilir.

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinde kâr dağıtımına ilişkin esaslara yer verilmektedir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 834 431 6003

### **Bağış ve Yardım Politikası**

Şirket tarafından bağış yapılabilmesi için esas sözleşmede hüküm bulunmaktadır. Şirket, sermaye piyasası mevzuatı ve esas sözleşme hükmü çerçevesinde, kurumsal değerleri ile uyumlu olarak ve etik kurallar içinde hareket ederek kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı ile bağış ve yardım yapabilir.

Şirket'in pay sahiplerinin haklarının korunması esassından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, başta SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri olmak üzere sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar, Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak ve Genel Kurul tarafından ilgili faaliyet yılı için belirlenen bağış sınırı içerisinde kalacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye yapılabilecek bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde içsel bilgi niteliği teşkil etmesi halinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir.

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

Şirket organlarının yanı sıra Yatırımcı İlişkileri Bölümü, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm çalışmalarında elektronik haberleşme ortamlarını ve Şirket'in internet sitesini kullanmaya özen göstererek Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11/5 maddesindeki esaslar çerçevesinde genel hatlarıyla aşağıdaki faaliyetleri gerçekleştirir:

- Pay sahiplerine ve pay sahipleri ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli, güncel olarak tutulmasını sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yürütmek
- Yatırımcıların Şirket ile ilgili yazılı taleplerini Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, mevzuat ve Şirket'in kamuyu aydınlatma politikası çerçevesinde açık ve net olarak, yüz yüze veya iletişim araçları aracılığıyla yanıtlamak,
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve ortaklığın diğer iç düzenlemelerine uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003



- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcılarla ve analistlerle görüşmeler gerçekleştirmek üzere panel, konferans, tanıtım ve seminer toplantılarına katılmak.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiş ve yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturulmamıştır. Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde madde 11/6 uyarınca paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket, bu doğrultuda en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

## 18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

30.06.2025 tarihlerinde sona eren finansal tablo döneminde ve işbu izahname tarihi itibarıyla personel sayısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| PERSONEL SAYISI                   |            |           |        |
|-----------------------------------|------------|-----------|--------|
| Dönem                             | Beyaz Yaka | Mavi Yaka | Toplam |
| 30.06.2025                        | 19         | 1         | 20     |
| Mevcut Durum<br>(İzahname tarihi) | 26         | 3         | 29     |

## 18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Sanitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 063411000300001

Ticaret Sicil No: 1825628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 834 111 6003

## 19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla 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 700.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin ortaklar arasındaki dağılımına son genel kurul toplantı tarihi ve izahname tarihi itibarıyla gösteren tabloya aşağıda yer verilmektedir.

| Dağ GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi |           |                                       |       |                            |       |
|----------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-------|----------------------------|-------|
| Ortağın Adı Soyadı                                 | Pay Grubu | Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı         |       |                            |       |
|                                                    |           | Son Genel Kurul Toplantısı 25.07.2024 |       | İzahname Tarihi İtibarıyla |       |
|                                                    |           | (TL)                                  | (%)   | (TL)                       | (%)   |
| Mehmet DAĞ                                         | A*        | 35.007.000                            | 33,34 | 35.007.000                 | 33,34 |
|                                                    | B         | 198.373.000                           |       | 198.373.000                |       |
| Osman DAĞ                                          | A*        | 34.996.500                            | 33,33 | 34.996.500                 | 33,33 |
|                                                    | B         | 198.313.500                           |       | 198.313.500                |       |
| Doğan DAĞ                                          | A*        | 34.996.500                            | 33,33 | 34.996.500                 | 33,33 |
|                                                    | B         | 198.313.500                           |       | 198.313.500                |       |
| TOPLAM                                             |           | 700.000.000                           | 100   | 700.000.000                | 100   |

\*A Grubu payların Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesinde dolaylı olarak pay sahibi olan herhangi bir gerçek veya tüzel kişi bulunmamaktadır.

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

Şirket'in 700.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 105.000.000 adet (A) Grubu nama yazılı ve 595.000.000 adet (B) Grubu hamiline yazılı paya ayrılmıştır. Şirket esas sözleşmesinin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

### 19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

| Grubu         | Nama/Hamiline Olduğu | İmtiyazların türü                           | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL)        | Sermayeye Oranı (%) |
|---------------|----------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|
| A             | Nama                 | Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı | 1                             | 105.000.000        | 15                  |
| B             | Hamiline             | Bulunmamaktadır                             | 1                             | 595.000.000        | 85                  |
| <b>TOPLAM</b> |                      |                                             |                               | <b>700.000.000</b> | <b>100</b>          |

Şirket sermayesini temsil eden 105.000.000 TL nominal değerli (A) Grubu nama yazılı paylardan 35.007.000 adet pay Mehmet DAĞ, 34.996.500 adet pay Osman DAĞ, 34.996.500 adet pay Doğan DAĞ sahipliğindedir.

Esas Sözleşmenin “İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesine göre; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Yine aynı maddeye göre Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 700.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1-TL (bir Türk Lirası) itibari değerinde 700.000.000 (yedi yüz milyon) adet paya ayrılmıştır. Şirket'in halka arz öncesi sermayesinin %33,34'ü Mehmet Dağ, %33,33'ü Osman Dağ ve %33,33'ü Doğan Dağ'a aittir. Halka arz sonrası ortakların sermaye paylarının satışı nedeniyle %25,005'i Mehmet Dağ, %24,9975'i Osman Dağ ve %24,9975'i Doğan Dağ olarak öngörülmekle birlikte toplam oy haklarının çoğunluğuna sahip olmaya ve Şirket'in yönetim kontrolünü sürdürmeye devam edeceklerdir.

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Şişli/İST.  
No:5 Kat:2 Sarıyer Şişli/İST.  
Maslak V.D. 416 801 8427

Şirket, yönetim hâkimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edecektir.

Yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engellemek için esas sözleşmede özel bir hüküm bulunmamakla beraber esas sözleşmede yer alan ve aşağıda verilen hükümlerin yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

(i) "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15'inci maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

(ii) "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca; yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

(iii) "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15'inci maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.

(iv) "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 17'nci maddesine göre SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yapılacak halka arz ve sermaye artırımını sonrası Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesini müteakip, Şirket'in SPK ve Borsa'nın denetimine ve gözetimine tabi olması da kontrol gücünün kötüye kullanılmasını engelleyecek etkenler arasındadır.

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

Şirket'in yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek bir anlaşma bulunmamakla birlikte, SPKn'nun 28'inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen durumların ortaya çıkması halinde paylar üzerindeki imtiyazların Kurul kararı doğrultusunda kalkarak yönetim hakimiyetinin kaybedilmesi de gerçekleşebilecektir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003





|  |                                             |  |  |  |  |
|--|---------------------------------------------|--|--|--|--|
|  | ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmak |  |  |  |  |
|--|---------------------------------------------|--|--|--|--|

| İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar                   | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024     | 22 Mart 2024       |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. | -                  | 16.949.489         | 371.470.816        |
| Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.                 | 216.000.000        | 189.654.266        | 50.397.028         |
| Konsite Gayrimenkul Ltd. Şti.                                       | -                  | -                  | 7.305.544          |
| Ömer Faruk Dağ                                                      | 12.261.044         | -                  | -                  |
| Nedim Dağ                                                           | 440.000            | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>                                                       | <b>228.701.044</b> | <b>206.603.755</b> | <b>429.173.388</b> |

Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'den olan alacak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulü olarak sınıfladığı varlık satışından kaynaklanmaktadır. Şirket'in izahname tarihi itibarıyla portföyünde yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır. Ömer Faruk Dağ ile Nedim Dağ alacakları ise Şirket'in portföyündeki bağımsız bölüm satışlarından oluşmaktadır.

| İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar                       | 30 Haziran 2025      | 31 Aralık 2024     | 22 Mart 2024       |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. | 675.969.107          | 139.392.470        | 791.116.480        |
| Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.                 | 451.560.349          | 166.403.138        | 192.844.164        |
| Konsite Gayrimenkul Ltd. Şti.                                       | 744.775              | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>                                                       | <b>1.128.274.231</b> | <b>305.795.608</b> | <b>983.960.644</b> |

Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ne olan ticari borçlar Şirket'in devam eden projelerinden Tual Mabeyin Konakları Projesi, Tual Asya Projesi, Tual Gölyaka Projesi, Tual Manzara I Projesi, Tual Manzara II Projesi ve Tual Yaka Projesinin müteahhitlik faaliyetlerine ilişkin hakediş tutarlarını ifade etmektedir.

Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ne olan ticari borçlar Şirket'in devam eden projesi Tual Comfort Projesinin müteahhitlik faaliyetlerine ilişkin hakediş tutarlarını ifade etmektedir.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No: 42 Şişli/İST.

Mersis No: 06341116003090000

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vad. Dairesi VKN: 634 111 6003

| İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler                           | 30 Haziran 2025    | 31 Aralık 2024 | 22 Mart 2024 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|--------------|
| Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. | 853.587.502        | -              | -            |
| Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.                 | 143.047.755        | -              | -            |
| <b>Toplam</b>                                                       | <b>996.635.257</b> | -              | -            |

Şirket'in devam eden projesi olan Tual Comfort Projesinin tüm inşaat faaliyetleri 25.02.2025 tarihinde imzalanan İnşaat Taahhüt Sözleşmesi ile Dağ Mühendislik tarafından, Tual Mabeyin Konakları Projesi, Tual Asya Projesi, Tual Gölyaka Projesi, Tual Manzara I Projesi, Tual Manzara II Projesi ve Tual Yaka Projesinin tüm inşaat faaliyetleri, 25.02.2025 tarihinde imzalanan İnşaat Taahhüt Sözleşmeleri ile Dağ Mimarlık tarafından yürütülmektedir.

İlişkili taraflara olan peşin ödenmiş giderler, devralınan projeler ile ilgili olarak devam eden inşaat taahhüt işleri nedeniyle oluşan tutarlar Şirket ile Müteahhit firma arasındaki inşaat taahhüt sözleşmesi kapsamında faturalanacak hak edişler ile projenin maliyeti olarak sınıflandırılacaktır.

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

İzahnamede yer verilen finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin Şirket'in hasılatı içinde payı bulunmamaktadır.

## 21. DİĞER BİLGİLER

### 21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 700.000.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 700.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 105.000.000 adet pay karşılığı 105.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 595.000.000 adet pay karşılığı 595.000.000 TL'den oluşmaktadır.

### 21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK'nın 19.08.2025 tarih ve E-12233903-340.02-76931 sayılı yazısı ile bildirilen 08.08.2024 tarih ve 45/1501 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 3.500.000.000 TL olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 3.500.000.000 adet paya bölünmüştür.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025626

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

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

Şirket'in fiili dolaşımında olan payı yoktur.

Şirket, Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi Anonim Şirketi'nin "Tual Gölyaka", "Tual Asya", "Tual Mabeyn", "Tual Manzara 1", "Tual Manzara 2" ve "Tual Yaka" projelerine ilişkin tüm varlıklarının, ilgili tüm hesapların ve bu varlıklara bağlı yükümlülüklerin "Türk Ticaret Kanunu'nun 159-179 maddeleri ile 5520 Kurumlar Vergisi Kanunu 19/3 (b)ve 20 maddeleri ile Resmi Gazetenin 16 Eylül 2003 Tarih ve 25231 Sayılı nüshasında ilan edilen Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümleri çerçevesinde kısmi bölünmesi suretiyle 190.000.000,00 TL sermaye ile 22.03.2024 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu, 22.03.2024 tarih ve 827 sayılı TTSG'de tescil ve ilan edilmiştir.

Şirket sonrasında Türk Ticaret Kanunu'nun 155 ve 156'ncı maddelerinde öngörülen sermaye şirketlerinin kolaylaştırılmış usulde birleşmesi hükümleri kapsamında OMD Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile devralma suretiyle 09.05.2024 tarihinde birleşmiştir. Şirket'in birleşme işlemi 14.05.2024 tarih ve 1161 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Birleşme işleminde devrolunan taraf olan OMD Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'nin "Gayrimenkul Geliştirme" faaliyetiyle ilgili varlıklarının, ilgili tüm hesapların ve bu varlıklara bağlı yükümlülüklerin "Türk Ticaret Kanunu'nun 159-179 maddeleri ile 5520 Kurumlar Vergisi Kanunu 19/3 (b)ve 20 maddeleri ile Resmi Gazetenin 16 Eylül 2003 Tarih ve 25231 Sayılı nüshasında ilan edilen Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümleri çerçevesinde kısmi bölünmesi suretiyle 29.12.2023 tarihinde 99.950.000,00 TL ödenmiş sermaye ile kurulmuştur.

Kısmi bölünmeden;

- 1- İstanbul ili Avcılar ilçesi Firuzköy mahallesindeki 623 ada ve 1 parselde yapımı devam etmekte olan ve kat irtifakı tesis edilmiş olan ve detaylarına işbu Raporun 1.5. bölümünde yer verilen "Tual Comfort" projesi,
- 2- Konya ili, Selçuklu ilçesi, Dikilitaş Mahallesi 20724 ada ve 5 parselde yer alan Novaland Alışveriş Merkezi bünyesindeki 81 adet bağımsız bölüm devralınmıştır. Birleşme sonucu Şirket sermayesi 289.950.000 TL'ye ulaşmıştır.

Şirket, 289.950.000 TL olan sermayesini 27.05.2024 tarihinde 197.800.000 TL'si Diğer Sermaye Yedeklerinden, 70.000.000 TL'si Sermaye Enflasyon Olumlu Farkları hesabından karşılanmak suretiyle 557.750.000 TL'ye yükseltmiştir. Sermaye artırımını 27.05.2024 tarihli 11090 sayılı TTSG'de tescil ve ilan edilmiştir.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0134111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 911 0003



25.07.2024 tarihli Genel Kurul kararı ile 557.750.000 TL olan sermaye 141.800.000 TL'si Diğer Sermaye Yedeklerinden, 450.000 TL'si Sermaye Enflasyon Olumlu Farkları hesabından karşılanmak suretiyle 700.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artırımını 07.08.2024 tarihinde tescil edilerek, 08.08.2024 tarihli 11139 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK'nın 19.08.2025 tarih ve E-12233903-340.02-76931 sayılı iznini takiben 01.10.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 25.09.2025 tarihli Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağan Genel Kurul kararı ile Şirket, "Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Yukarıda sayılan nakdi sermaye artışları dışında Şirket'te herhangi aynı sermaye artışı söz konusu değildir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirket, işbu İzahname'ye konu finansal tablo dönemleri içerisinde toplamda 2 kere sermaye artırımını yapmıştır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111000300001  
Ticaret Sicili No: 1025020  
Zincirlikuyu Mah. Vahit Daireci VKN: 534 004 8003

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Kuru. San. Sicil No: 27090  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis No: 34710000900001  
16427

| Tescil Tarihi | TTSG Tarihi | TTSG Sayısı | Artırım Tutarı (TL) | Sermaye Artırımının Kaynağı                                                                         | Yeni Sermaye (TL) |
|---------------|-------------|-------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 27.05.2024    | 27.05.2024  | 11090       | 267.800.000         | 197.800.000 TL Diğer Sermaye Yedekleri / 70.000.000 TL Sermaye Enflasyon Olumlu Farkları hesabından | 557.750.000       |
| 07.08.2024    | 8.08.2024   | 10998       | 142.250.000         | 141.800.000 TL Diğer Sermaye Yedekleri / 450.000 TL Sermaye Enflasyon Olumlu Farkları hesabından    | 700.000.000       |

SPK'nın Şirket, GYO dönüşümü kapsamında Kurul'un 19.08.2025 tarih ve E-12233903-340.02-76931 sayılı yazısı ile bildirilen 08.08.2024 tarih ve 45/1501 sayılı kararının ardından 06.10.2025 tarih ve 11430 sayı ile ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek "Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile GYO'ya dönüşmüş ve kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 3.500.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL itibari değerinde 3.500.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2029 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2029 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

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

**21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**  
Şirket payları mevcut durumda borsada işlem görmemektedir.

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

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Caddesi No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634011600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi YKN: 634 111 6003

#### 21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in amaç ve konusu, Esas Sözleşme'nin 5. maddesinde yer almakta olup, İzahname'nin 21.13 nolu maddesinde özetlenmiştir.

Yönetim görev süresi, yönetim kurulu toplantıları, Şirket'in temsil ve ilzamu Esas Sözleşme'nin 15., 19. ve 20. maddelerinde yer almakta olup işbu İzahname'nin 21.14 no.lu bölümünde özetlenmiştir.

Esas Sözleşme ayrıca Şirket'in merkez ve şubelerine, pay gruplarına, sermaye artırımlarına ilişkin esasları, kar dağıtımına ilişkin bilgileri, yapılacak ilanları ve kurumsal yönetim ilkelerine uyumu içermektedir.

Genel kurula ilişkin esaslara ise Esas Sözleşme'nin 23-28. maddelerinde ve İzahname'nin 21.17 no.lu maddesinde yer verilmiştir. Şirket'in genel kurul çalışma esaslarına ilişkin yönergesi 01.10.2025 tarihinde tescil edilmiştir. Söz konusu yönerge genel kurul toplantısının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, gündemin görülmesine başlamadan yapılacak işlemler, oy kullanma usulü, gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantı tutanağının düzenlenmesi gibi hususları içermektedir.

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

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

#### 21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15'inci maddesine göre, Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en fazla 13 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şahitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634011600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

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

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

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

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

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

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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 16'ncı maddesine göre, Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm



yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, T.C. Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 17'inci maddesine göre Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

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

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 02.10.2025 tarih ve 2025/02 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Mevzuat uyarınca ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmasına gerek bulunmadığından bu komitelerin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Komite üyelerine dair bilgiler aşağıda yer almaktadır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0834111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 6341116003



167

TEGRA  
MUTFAKÇI  
No 5 Kat:2 Sarıyer / 35900  
Maslak V.D. 410 801 8427



Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

#### **21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:**

Esas Sözleşmenin “İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler” başlıklı 9. maddesine göre Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

Esas Sözleşme'nin “Genel Kurul Toplantıları” başlıklı 23. maddesi uyarınca, Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

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

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

yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca merkezi kayıt kuruluşu tarafından sağlanacak “pay sahipleri çizelgesine” göre hazırlar. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme’nin “Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım” başlıklı 24. maddesi uyarınca Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK’nın 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 imkân 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. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, merkezi kayıt kuruluşu tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Esas Sözleşme’nin “Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı” başlıklı 25. maddesi uyarınca Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı; genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK’nın 415’inci maddesi uygulanır.

Esas Sözleşme’nin “Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması” başlıklı 26. maddesi uyarınca Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK’nın 407’nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

Esas Sözleşme’nin “Temsilci Tayini” başlıklı 27. maddesi uyarınca Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.

Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, yönetim kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.



Esas Sözleşme'nin "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 28. maddesi uyarınca Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Esas Sözleşme'nin "İlanlar" başlıklı 29. maddesi uyarınca Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur. Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

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

Esas Sözleşme'nin 9. maddesi uyarınca; Şirket paylarının halka arzdan sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir.

**21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümlerine çerçevesinde yapılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca; A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

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

Yoktur. Ancak GYO Tebliği madde 9/4 uyarınca aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şahilleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 083400500300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003



### 22.1.3. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Nezdindeki Peşin Ödeme Taahhütnamesi

Bu belge, bir kredi sözleşmesi olmayıp, üç taraflı bir finansal kiralama işlemine ilişkin özel bir taahhüt niteliğindedir.

İşlemin tarafları, Kiracı (ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.), Kiralayan (Ziraat Katılım Bankası A.Ş.) ve Satıcı (Devrandağ İnşaat Gayrimenkul İthalat İhracat Sanayi Ticaret A.Ş.)'dir.

Taahhütname, Şirket'in 18.04.2025 tarihli finansal kiralama sözleşmesi kapsamında satın alınacak "İnsan Asansörü" için, satıcı firmaya 60.600.000,00 TL tutarında avans ödemesinin banka tarafından yapılmasına yönelik geri dönülemez bir talimat içermektedir.

Taahhütnamenin en önemli hukuki sonucu, Şirket'in malın teslimatına ilişkin tüm riski üstlenmiş olmasıdır. Belgede açıkça; malların "geç gelmesi veya hiç gelmemesi, ... taahhüt edilen nitelik, cins, ebat ve özelliklere uymaması, hasarlı/eksik/kusurlu olması" gibi durumlarda tüm sorumluluğun kiracı olarak Şirket'te olduğu ve Kiralayan Banka'nın hiçbir sorumluluğu bulunmadığı beyan edilmiştir.

Malların satıcı tarafından en geç 30.06.2025 tarihine kadar teslim edilmemesi halinde, Şirket'in herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın avans bedelini, Kiralayan'a gecikme cezası ile birlikte derhal ödeyeceği taahhüt edilmiştir.

### 22.2. İnşaat Sözleşmeleri

Şirket'in İşveren sıfatıyla Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş. (Müteahhit) ile akdettiği inşaat sözleşmeleri bulunmakta olup, bu sözleşmelerin önemli nitelikteki maddeleri aşağıdaki başlıklar altında incelenmiştir.

#### 22.2.1. Tual Comfort Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi

İlgili sözleşme, "İşveren" sıfatıyla ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile "Müteahhit" sıfatıyla Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş. arasında akdedilmiştir. Sözleşme, taraflarca 25.02.2025 tarihinde imzalanarak yürürlüğe girmiştir. Sözleşme, İşveren'in mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 623 Ada 1 Nolu Parsel üzerindeki 20.314,51 m<sup>2</sup>'lik alanda, 480 adet konut ve 20 adet dükkân ünitesinin inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi işlerinin yapılmasını kapsamaktadır. Taraflar, inşaat bedelinin "Maliyet + %7 Net (Kar + Merkez Genel Gider) Payı" esasına göre hesaplanması hususunda mutabık kalmışlardır. Müteahhit tarafından yapılan tüm harcamalar ve ilgili vergisel yükümlülükler İşveren tarafından karşılanacaktır. Müteahhit, sözleşmenin akdini müteakip, işin takribi keşif bedelinin %5'i oranında kesin teminat senedi vermekle yükümlüdür. İşin süresinde tamamlanamaması halinde, gecikilen her ay için, satılmış ünitelerde satış kontrat bedelinin, satılmamış ünitelerde ise o anki satış bedelinin %0,05'i kadar gecikme cezası ödemeyi taahhüt etmiştir.

#### 22.2.2. Tual Yaka Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi

Sözleşmenin tarafları, "İşveren" sıfatıyla ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve "Müteahhit" sıfatıyla Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş.'dir. Sözleşme 25.02.2025 tarihinde tanzim ve imza edilmiştir. Sözleşme, İşveren'in tam maliki olduğu Konya ili Meram İlçesi, Yaka Mahallesi, 17725 Ada 9 Nolu Parsel'deki 5.695,00 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 6 adet villa ünitesinin, altyapısı ve çevre düzenlemesi ile birlikte inşa edilmesini konu almaktadır. Projenin bedeli, "Maliyet + %7 Net (Kar + Merkez Genel Gider) Payı" formülüne göre belirlenmiştir. Tüm maliyet kalemleri ve vergisel yükümlülükler İşveren tarafından üstlenilecektir. Müteahhit, işin yaklaşık keşif tutarının %5'i nispetinde kesin teminat senedi sunmakla mükelleftir. İşin zamanında bitirilememesi halinde, mücbir sebepler haricinde, gecikilen her ay için,

satılmış villalarda satış bedelinin, satılmamış olanlarda ise güncel satış bedelinin %0,05'i oranında gecikme cezası uygulanacaktır.

#### 22.2.3. Tual Asya Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi

Sözleşme, "İşveren" ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile "Müteahhit" Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. arasında düzenlenmiştir. Sözleşme 25.02.2025 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmenin konusu, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 2005 Nolu Parsel'de, Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile "Hasılat Paylaşımli İnşaat İşi" modeli çerçevesinde, 247 adet konut, 8 adet dükkân ve 30 adet ikiz villa ünitesinin inşasıdır. Proje bedeli, "Maliyet + %7 Net (Kar + Merkez Genel Gider) Payı" usulüne göre hesaplanacaktır. Müteahhit, takribi keşif tutarının %5'i oranında kesin teminat senedi verecektir. Gecikme halinde, satılmış birimler için satış kontrat bedelinin, satılmamış birimler için ise o anki satış bedelinin aylık %0,05'i tutarında gecikme cezası ödemeyi kabul etmiştir.

#### 22.2.4. Tual Mabeyn Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi

Sözleşme, "İşveren" ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile "Müteahhit" Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. arasında akdedilmiştir. Sözleşme 25.02.2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin konusu, İşveren'in maliki olduğu Konya ili, Selçuklu İlçesi, Parsana Mahallesi, 43111 Ada 5 Nolu Parsel'de 180 adet konut ünitesinin inşaatı ve çevre düzenlemesi işleridir. İnşaat bedeli, "Maliyet + %7 Net (Kar + Merkez Genel Gider) Payı" modeline göre ödenecektir. Müteahhit, işin takribi keşif bedelinin %5'i kadar kesin teminat senedi vermekle yükümlüdür. Teslimatın gecikmesi durumunda, satılmış konutlar için satış bedelinin, satılmamış olanlar için ise o anki satış bedelinin aylık %0,05'i oranında cezai şart uygulanacaktır.

#### 22.2.5. Tual Manzara I Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi

Sözleşmenin tarafları, "İşveren" sıfatıyla ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve "Müteahhit" sıfatıyla Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş.'dir. Sözleşme, 25.02.2025 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmenin konusu, İşveren mülkiyetindeki Konya ili, Selçuklu İlçesi, Ardıçlı Mahallesi, 44646 Ada 1 Nolu Parsel üzerinde 122 adet konut ünitesinin inşaatı ve çevre düzenlemesi işleridir. Taraflar arasında, inşaat maliyetine ek olarak %7 Net (Kar + Merkez Genel Gider) Payı ödenmesi kararlaştırılmıştır. Müteahhit, keşif bedelinin %5'i oranında kesin teminat verecektir. Gecikme durumunda, satılmış konutlar için satış bedelinin, satılmamış olanlar için ise güncel satış değerinin aylık %0,05'i kadar ceza ödeyecektir.

#### 22.2.6. Tual Manzara II Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi

Sözleşmenin tarafları, "İşveren" ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve "Müteahhit" Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş.'dir. Sözleşme 25.02.2025 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmenin konusu, İşveren'e ait Konya İli, Selçuklu İlçesi, Ardıçlı Mahallesi, 44610 Ada 1 Nolu Parsel'de 115 adet konut ve 14 adet villa ünitesinin inşasıdır. Proje bedeli, "Maliyet + %7 Net (Kar + Merkez Genel Gider) Payı" usulüne göre hesaplanacaktır. Müteahhit, keşif tutarının %5'i kadar kesin teminat senedi sunacaktır. Gecikme halinde, her bir ünite için (satılmış veya satılmamış olmasına göre) aylık %0,05 oranında gecikme cezası uygulanacaktır.

#### 22.2.7. Tual Gölyaka Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Sahilleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634 711 600 300 001

Ticaret Sicil No: 4925628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi/KN: 634 111 6003





Sözleşmenin konusu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 22.240,63 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde, emsale esas 22.240,63 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip bir konut projesinin geliştirilmesi ve inşa edilmesidir.

Proje kapsamında, daha önce alınmış olan 52.037,51 m<sup>2</sup> inşaat alanına ilişkin yapı ruhsatı da bulunmaktadır. Yüklenici, proje kapsamında yer alan tüm inşaat ve altyapı çalışmalarını, sosyal donatı ve çevre düzenlemeleri dahil olmak üzere, kendi kaynakları ile gerçekleştirmeyi ve tamamlamayı taahhüt etmektedir.

Sözleşmeye ilişkin finansal hükümler uyarınca; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.682.000.000 TL + KDV olarak belirlenmiş, Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) %30, Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 504.600.000 TL + KDV ve Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %70 olarak düzenlenmiştir. İşin süresi yer teslim tarihinden itibaren 1.460 gün olarak kararlaştırılmıştır.

Dağ Mimarlık A.Ş.'nin kısmi bölünme işlemi nedeniyle, Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin 19.11.2024 tarihli yazısı ve ekindeki protokol uyarınca yüklenici değişikliği yapılmış olup, bu kapsamda sözleşmeden doğan tüm hak, yetki ve yükümlülükler ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye intikal etmiştir.

## 22.4. Diğer Sözleşmeler

Şirket'in taraf olduğu, çeşitli konulara ilişkin olarak akdettiği sözleşmeler aşağıda yer almaktadır:

### 22.4.1. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile İmzalanan Halka Arza Aracılık Sözleşmesi

Sözleşme, paylarını halka arz edecek olan "Şirket/Müşteri" sıfatıyla ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile "Danışman/Aracı Kurum" sıfatıyla İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında akdedilmiştir. Sözleşme, taraflarca 19.12.2024 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmenin temel konusunu, Şirket'in sermaye artırımını ve/veya mevcut ortakların pay satışı yoluyla halka açılması sürecinde, İntegral Yatırım'ın münhasır yetkili aracı kurum olarak hizmet vermesi oluşturmaktadır. Halka arz edilecek pay miktarı, satış yöntemi, fiyat ve diğer tüm hususların piyasa koşullarına göre taraflarca müştereken belirleneceği hüküm altına alınmıştır.

Halka arzın İntegral Yatırım'ın tek liderliğinde başarıyla tamamlanması halinde, halka arz gelirinin %1,55 + BSMV'si; başka bir kurumla eş liderlik durumunda ise liderlere toplam %2,4'ü aracılık komisyonu olarak ödenecektir.

Sözleşme, imza tarihinden itibaren 12 ay süreyle geçerlidir ve taraflardan biri 15 gün önceden fesih ihbarında bulunmadığı takdirde 6'şar aylık dönemlerle kendiliğinden yenilenir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) veya Borsa İstanbul (BİAŞ) tarafından gerekli onayların verilmemesi veya Şirket'in halka arzdan vazgeçmesi gibi durumlarda sözleşme kendiliğinden sona erer.

### 22.4.2. Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi A.Ş. ile Akdedilen Kira Sözleşmesi

Sözleşme, "Kiraya Veren" sıfatıyla Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi A.Ş. ile "Kiracı" sıfatıyla ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. arasında akdedilmiştir. Sözleşme, 27.06.2024 tarihinde iki nüsha olarak düzenlenmiş ve imza altına alınmıştır. Sözleşmenin konusunu, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, Kore Şehitleri Caddesi No: 42, Kat: 2 adresinde bulunan ofisin kiralanması oluşturmaktadır. Kiralanan yer, Kiracı tarafından münhasıran "ofis" amacıyla kullanılacaktır. Kira müddeti 5 yıl olarak belirlenmiş olup, başlangıç tarihi 01.07.2024'tür. Aylık kira bedeli 80.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir. Yıllık kira bedeli ise 960.000 TL + KDV'dir. Kira bedeli her ayın 1'i ile 5'i arasında Kiraya Veren'in banka hesabına peşin olarak ödenecektir. Kira bedeli her yıl, TÜİK tarafından açıklanan (12 Aylık TÜFE ve

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 063 111 600 300 001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 600 001

TEFE Ortalamasına Göre) kira artış oranında artırılacaktır. Kiracı, 1 ay önceden yazılı bildirimde bulunmak kaydıyla sözleşmeyi her zaman feshetme hakkına sahiptir. Sözleşme, Kiracı tarafından kira süresi bitiminden 15 gün önce yazılı bildirimle feshedilmediği takdirde yenilenmiş sayılır.

## 23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 30.06.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan mali tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları işbu İzahname'nin 3 numaralı ekinde yer almaktadır.

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

Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihleri itibarıyla SPK'nın 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tabloları ve dipnotları Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü olarak olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir.

İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçi değişmemiştir.

Bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

| Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. |                                                        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Sorumlu Ortak Baş Denetçi         | Muhammet YAŞARBAŞ                                      |
| Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşu      | Türmob-İsmmmo                                          |
| Adres                             | Kısıklı Mah. Bosna Bulvarı No:31/3<br>Üsküdar-İstanbul |

### 23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler





ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

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

Şirket yönetim kurulu tarafından alınan 07.10.2025 tarih ve 2025/04 sayılı karar ile Şirket'in kâr dağıtım politikası belirlenmiş olup, söz konusu politika yapılacak genel kurul toplantısında genel kurul onayına sunulacaktır. Kar Dağıtım Politikası'nın Kar Dağıtım İlkeleri başlıklı maddesi aşağıda yer almaktadır:

*“Şirket ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir.*

*Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, GYoların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYoların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Şirketimizin kurumlar vergisi istisnasından istifade edebilmesi için yukarıda belirtilen kâr dağıtım şartını da her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefi bulunmaktadır.*

*Bu çerçevede Şirketimiz, vergi mevzuatına kapsamında tutulan yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az yüzde 50'sini nakit kâr payı şekilde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.*

*Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizde kâr payı imtiyazına sahip pay bulunmamaktadır.*

*TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.*

*Kâr dağıtımının hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar (her durumda Genel Kurul toplantısının yapıldığı mali yıl sonuna kadar) tamamlanması hedeflenmekte olup kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir.*

*Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.*

*Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtılabilir.*

*Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddesinde kâr dağıtımına ilişkin esaslara yer verilmektedir."*

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

Şirket'in taraf olduğu tek bir adet dava bulunmaktadır. İstanbul 30. İş Mahkemesi'nin 2025/179 E. sayılı dosyasında, taşeron personel K\*\*\* D\*\*\* tarafından Şirket aleyhine, iş akdinin haksız feshedildiği iddiasıyla bir işçilik alacağı davası açılmıştır. Yargılama devam etmekte olup dosyada henüz bilirkişi raporu alınmamıştır.

Söz konusu hukuki ihtilaf değerlendirildiğinde; Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde önemli derecede olumsuz etkisi olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya icra takibi niteliğinde olmadığı değerlendirilmektedir.

**23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:**

Yoktur.

**24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

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

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 700.000.000 TL'den 848.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 148.000.000 TL nominal değerli 148.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve mevcut ortaklardan Mehmet Dağ'a ait toplam 21.337.600 TL nominal değerli 21.337.600 adet B Grubu hamiline yazılı pay, Osman Dağ'a ait toplam 21.331.200 TL nominal değerli 21.331.200 adet B Grubu hamiline yazılı pay, Doğan Dağ'a ait toplam 21.331.200 TL nominal değerli 21.331.200 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 212.000.000 TL nominal değerli 212.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025626

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

| Grubu | Nama/<br>Hamiline<br>Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı  | Bir Payın<br>Nominal<br>Değeri (TL) | Toplam<br>(TL) | Mevcut<br>Sermayeye<br>Oranı<br>(%) |
|-------|-----------------------------|------------|-------------|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------|
| B     | Hamiline                    | Yoktur     | 212.000.000 | 1                                   | 212.000.000    | 30,29                               |

Halka arz edilmesi planlanan toplam 212.000.000 TL nominal değeri (B) Grubu payların halka arz sonrası oluşacak 848.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeye oranı %25 olacaktır.

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in 700.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini temsil eden paylar, (A) ve (B) olmak üzere iki gruba ayrılmış olup, mevcut durum itibarıyla (A) Grubu paylar 1 TL nominal değeri 105.000.000 adet paydan oluşmakta; (B) Grubu paylar ise 1 TL nominal değeri 595.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Esas sözleşmenin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca (A) Grubu paylar sahibine yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı sağlarken, (B) Grubu paylara tanınan herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Borsada işlem görecektir. payların ISIN kodu henüz alınmamış olup, Kurul onayı sonrasında Takasbank'a yapılacak başvuru ile temin edilecektir.

Bununla birlikte, halka arz edilmesi planlanan (B) Grubu paylar Kurul'un halka arz izahnamesi onayını takiben MKK nezdinde kaydedilecektir. Bu doğrultuda MKK'ya başvuru yapılacaktır. MKK'nın adresi Reşitpaşa Mahallesi Borsa İstanbul Caddesi, No: 4 Posta Kodu: 34467 Emirgan-Sarıyer/İstanbul'dur.

**a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:**

Yoktur.

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

Yoktur.

**c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:**

Yoktur.

**24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:**

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmakta olup, Şirket T.C. Kanunlarına tabiidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

#### 24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket payları henüz kaydileştirilmemiş olup, halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

##### a) Kardan Pay Alma Hakkı (TTK Md. 507, SPKn Md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıkların pay sahipleri genel kurul tarafından belirlenen kar dağıtım politikası çerçevesinde kardan pay alma hakkına sahiptir. Halkla açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.
- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşme veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve kar payı dağıtımında, yönetim kurulu üyeleri ile Şirket çalışanlarına, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.
- Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Sermaye Piyasası Mevzuatı gözetilerek Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz.
- Ortaklıkların ilgili mali yıl içinde yapmış olduğu bağışlar, dağıtılabılır kar matrahına eklenir. Yapılacak bağışın sınırı halka açık ortaklık Genel Kurulunca belirlenir. Kurul bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan net dağıtılabılır dönem karı ile TTK ve vergi düzenlemeleri kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan net dağıtılabılır dönem karı karşılaştırılır. Bunlardan düşük olanı "net dağıtılabılır dönem karı" olarak dikkate alınır ve Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında kar payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.

Şirket'in 02.10.2025 tarih ve 2025/01 sayılı Yönetim Kurulu kararı aldığı ve Genel Kurul onayına sunacağı Kar Dağıtım Politikası'nda aşağıdaki ifadelere yer verilmiştir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111500300001

Ticaret Sicil No: 3025528

Zincirlikuyu Vergi Dairesi MKN: 634 111 6003



*“Şirketimiz ilke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimizin sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir.*

*Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 5. maddesi uyarınca, GYoların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYoların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Şirketimizin kurumlar vergisi istisnasından istifade edebilmesi için yukarıda belirtilen kar dağıtım şartını da her hesap dönemi itibarıyla sağlama hedefi bulunmaktadır.*

*Bu çerçevede Şirketimiz, vergi mevzuatına kapsamında tutulan yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az yüzde 50'sini nakit kar payı şeklinde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.”*

#### **b) Kar Payı Hakkının Doğumu ve Ödeme Zamanı (SPKn Md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)**

Pay sahipleri, ortaklık tarafından ilgili mali dönem içerisinde kar elde edilmesi ve genel kurul tarafından kar dağıtımına karar verilmesi halinde kar payı alma hakkı elde ederler. Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kar payının şekli ve zamanına genel kurul tarafından belirlenen kar dağıtım politikasında yer verilir. Kar payı ödeme zamanı, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanmak kaydıyla, kar dağıtım politikasında belirtilen ödeme zamanıdır. Payları MKK nezdinde ve yatırım kuruluşlarındaki yatırım hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile hesaplara aktarılmaktadır.

#### **c) Kar Payı Hakkının Zamanaşımına Uğradığı Tarih (II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)**

II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilemeyen kar payı bedelleri, 12.06.1933 tarih ve 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğramaktadır. Bununla birlikte, 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un zamanaşımını düzenleyen hükümleri Anayasa Mahkemesi'nin 20.06.2019 tarih ve 30807 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 10.04.2019 T, 2018/136 E. ve 2019/21 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kule Sokakları Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 083300116003000001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi YKN: 634 111 6883

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mirasak Mah. Sarı Sokak Kat: 2  
No:5 Kat:2 Sarı Sokak Kat:2  
Maslak V.D. 4. Kat: 11 8427

**d) Kar Payı Hakkının Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve Dışarıda Yerleşik Pay Sahipleri İçin Prosedür**

Kar payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlama yoktur. Hak kullanım prosedürü yurt içinde ve yurt dışında yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

**e) Kar Payı Oranı veya Hesaplama Yöntemi, Ödemelerin Dönemleri ve Kümülatif Mahiyette Olup Olmadığı**

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile amortisman gibi Şirket'çe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan giderler ve Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde dağıtılır:

Genel Kanuni Yedek Akçe:

a) Net dönem karının %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesi hükümlerine göre çıkarılmış sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Kar Payı:

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket'in kâr dağıtım politikası çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak birinci kar payı ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra genel kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile Şirket çalışanlarına, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Kar Payı:

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521. Maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe:

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın yüzde onu, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

**f) Kar Payı Avansı (II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)**

Genel kurul tarafından Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili madde hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemelerine uymak şartı ile kar payı avansı dağıtabilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

**g) Yeni Pay Alma Hakları (TTK Md. 461, SPKn Md. 18)**

TTK'nın 461'inci maddesi uyarınca her pay sahibi yeni çıkan payları mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkını haizdir. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18'inci maddesi

ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırlandırması konusunda yetkilidir. Kayıtlı sermaye sisteminde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket yönetim kurulu kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya, ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değer üzerinde veya altında pay ihracı konularında karar almaya yetkili kılınmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

**ğ) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK m.462, SPKn Md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)**

TTK'nın 462. maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

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

**h) Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Md. 507)**

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara sermayedeki payı oranında katılır. Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri saklıdır. Esas Sözleşme'nin 34. maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı işlemlerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

**j) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn Md. 27, II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)**

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının, ortaklığın oy haklarının belirli bir orana ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda hâkim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığı dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hâkim ortağa satma hakkı doğar. Hâkim ortak tarafından, hâkim ortak konumunun kazanılması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklama yapılır ve sırasıyla satma ile çıkarma haklarına ilişkin prosedürler yerine getirilir.

**k) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)**

SPKn'nun 24. maddesi uyarınca SPKn'nun 23. maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve muhalefet şerhini

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitliği Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0834103003000001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi/VKN: 634 111 6043

toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahip olurlar. Pay sahibinin önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaz.

Sermaye Piyasası Kurulu, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Sermaye Piyasası Kurulu, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn'nun 23. maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın, halka açık ortaklık bu payları belirlenecek esaslara göre satın almakla yükümlüdür. Sermaye Piyasası Kurulu ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir. Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satım fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar II-23.3 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

**D) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn Md. 29,30, TTK Md. 414, 415, 419, 425 ve 1527)**

Genel Kurullar olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Bu toplantılara davette Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve yürürlükte bulunan ilgili sair mevzuat hükümleri uygulanır.

Genel kurul toplantılarına dair ilanlar, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde, Şirket'in mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve yürürlükte bulunan sair mevzuat hükümleri gereğince yapılması gereken bildirim ve açıklamalara da yer verilir.



Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap dönemi sonundan itibaren üç ay içerisinde ve senede en az bir defa; Olağanüstü Genel Kurullar Şirket işlerinin icap ettirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.

Genel kurullar Şirket Merkezi'nde veya Şirket Merkezi'nin bulunduğu şehirde yönetim kurulunun uygun gördüğü elverişli bir yerinde toplanır. Yönetim kurulu üyelerin başkaca bir yerde toplantı talebi olması halinde oyçokluğu ile kararı alınabilir.

Pay sahibi Genel Kurul toplantılarına kendisi katılabileceği gibi pay sahibi olan veya olmayan bir temsilci de yollayabilir. Vekaleten oy kullanılmasında ve önemli nitelikli işlemlerin müzakeresinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemelerine uyulur. Bir payın intifa hakkı ile tasarruf hakkı başka kimselere ait bulunduğu takdirde, bunlar aralarında anlaşarak kendilerini uygun gördükleri şekilde temsil ettirebilirler. Anlaşamazlarsa Genel Kurul toplantılarına katılmak ve oy vermek hakkını intifa hakkı sahibi kullanır.

SPKn'nun 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Türk Ticaret Kanunu'nun 414., 415., 419., 425. ve 1527. Maddeleri uyarınca, pay sahibinin genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin payların sahibi olduğunu kanıtlayan belgelerin veya pay senetlerini bir kredi kuruluşuna veya başkaca bir yere depo edilmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Genel kurul toplantı ve karar nisaplarında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunundaki hükümler dikkate alınır.

Pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. düzenlemeleri ile yürürlükte bulunan ilgili sair mevzuata uygun olarak genel kurul toplantısına katılabilirler. İlgili mevzuata uygun olarak giriş belgesi almamış pay sahibinin ve/veya vekilinin toplantıya katılıp söz alması ve/veya oy kullanması mümkün değildir.

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan hak sahipleri bu toplantılara, elektronik ortamda da katılabilir. Şirket yürürlükteki mevzuat çerçevesinde hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını haklarını kullanabilmesi sağlanır. Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025524

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 501 6003

elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir. Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

**m) Oy Hakları (SPKn Md. 30, TTK Md. 432, 433, 434, 435, 436)**

Türk Ticaret Kanunu'nun 434. maddesi uyarınca her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şirket esas sözleşmesinin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22'nci maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin en az bir oy hakkı vardır.

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

Türk Ticaret Kanunu'nun 433. maddesi uyarınca oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 435. maddesi uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca;

- 1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.
- 2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca;

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

temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

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

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

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

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

TTK'da sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri azınlık pay sahipleri olarak tanımlanmaktadır.

Azınlık 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. Söz konusu 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 azınlık pay sahiplerinin istemi üzerine genel kurulun herhangi bir karar almasına gerek olmaksızın toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

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 kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, azınlık pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri özel denetçi atamasını asliye ticaret mahkemesinden isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, azınlık pay sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler.

Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerinin sulh ve ibrası ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, azınlık pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kere Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634 111 6003 000001

Ticaret Sicil No: 25628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi No: 634 111 6003

**o) Bilgi Alma, İnceleme ve Özel Denetim İsteme Hakkı (SPKn Md. 14, TTK Md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)**

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

Bilgi verilmesi, sadece, istenilen bilgi verildiği takdirde şirket sırlarının açıklanacağı veya korunması gereken diğer şirket menfaatlerinin tehlikeye girebileceği gerekçesi ile reddedilebilir.

Bilgi alma veya inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hâllerde de makul bir süre sonra Şirket'in merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Başvuru basit yargılama usulüne göre incelenir.

Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

**ö) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md.438)**

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.

**p) İptal Davası Açma Hakkı (TTK 445-451, SPKn 18,20)**

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 kar payı



avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

**r) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)**

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da yönetim kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nin 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular SPK tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

#### 24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 07.10.2025 tarih ve 2025/003 sayılı toplantısında;

Şirket paylarının halka arzı amacıyla şirket merkezinde toplanarak;

1. Şirket'in 700.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 3.500.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 148.000.000 TL artırılarak 848.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplam 148.000.000 TL nominal değerli 148.000.000 adet beheri 148.000.000 TL nominal değerli hamiline yazılı payın, B grubu pay olarak çıkarılmasına,
3. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen 148.000.000 TL nominal değerli 148.000.000 adet B grubu paya ilişkin olarak Şirket'in mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
4. Şirket'in pay sahiplerinden Mehmet Dağ'ın sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerli 21.337.600 adet hamiline yazılı payın, Osman Dağ'ın sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerli 21.331.200 adet hamiline yazılı payın ve Doğan Dağ'ın sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerli 21.331.200 TL adet hamiline yazılı payın halka arz edilmesine dair taleplerinin (toplam 64.000.000 TL nominal değerli paylar) uygun görülmesine ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğ hükümleri doğrultusunda ortak satış yoluyla halka arz edilmesine,
5. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen 148.000.000 TL nominal değerli 148.000.000 adet B grubu payların İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu sonucu belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak çıkarılmasına, artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve diğer düzenlemeleri dahil olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında halka arz edilmesine, İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenecek fiyatın halka arz fiyatı olarak kabul edilmesine ve halka arz fiyatının Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile kamuya duyurulmasına,
6. Halka arz edilecek toplam 212.000.000 TL nominal değerli B grubu payların Borsa İstanbul A.Ş.'de halka arzına aracılık için İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkilendirilmesine,
7. Toplanan talebin halka arz edilen payların tamamını karşılamaması ve halka arz sürecinin devam ettirilmesi halinde, öncelikle sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek payların satılmasına, sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen payların tamamının satılamaması

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 063411000000000001

Ticaret Sicil No: 1026628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 334 111 5893

- durumunda, bu payların süresi içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul A.Ş. düzenlemeleri ile ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde iptal edilmesine,
8. Halka arz kapsamında satılamayan payların bulunması nedeniyle III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde halka arzın iptal edilmesine ve en geç üç ay içerisinde Şirket'in esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına,
  9. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil ve ilan edilmesine ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
  10. Halka arz edilecek imtiyazsız B grubu hamiline yazılı payların devir ve tedavülü açısından sermaye piyasası mevzuatı gereği serbestçe devir ve tedavülünün kabulüne, Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görecektir imtiyazsız B grubu hamiline yazılı payların devir ve tedavülü açısından pay sahipliği kayıtlarının Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. kayıtları dikkate alınarak izlenmesine,
  11. Sermaye artırım ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtabilecek şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair onay alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
  12. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirme konusunda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirketimiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına, oybirliği ile karar verilmiştir.

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

Halka arz edilmesi planlanan beheri 1 TL nominal değerli (B) Grubu hamiline yazılı toplam 212.000.000 adet payın üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634 11500300001

Ticaret Sicil No: 1925538

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 034 141 6005

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

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

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

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

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

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

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

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 063411000300009

Ticaret Sicil No: 25628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 114 6003



Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifi bulunmamaktadır.

## 25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

#### 25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

BİAŞ'ın payların halka arz sonrası borsada işlem görüp göremeyeceğine ilişkin görüşüne işbu izahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

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

#### 25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 700.000.000 TL'den 848.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 148.000.000 TL nominal değerli 148.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve mevcut ortaklardan Mehmet Dağ'a ait toplam 21.337.600 TL nominal değerli 21.337.600 adet B Grubu hamiline yazılı pay, Osman Dağ'a ait toplam 21.331.200 TL nominal değerli 21.331.200 adet B Grubu hamiline yazılı pay, Doğan Dağ'a ait toplam 21.331.200 TL nominal değerli 21.331.200 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 212.000.000 TL nominal değerli 212.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %25 olması planlanmaktadır.

Şirket her ne kadar kayıtlı sermaye sistemine tabi olsa da, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesi uyarınca asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılması gerektiğinden; halka arz edilen 212.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylardan herhangi birinin satılamaması halinde satılamayan paylar iptal edilmek yerine halka

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025629

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

arz iptal edilecek ve Şirket, 12.05.2025 tarihli taahhüdü kapsamında, en geç üç ay içerisinde esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere SPK'ya başvuruda bulunacaktır.

### **25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi**

#### **25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:**

Halka arzın süresi ile bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2025 yılının dördüncü çeyreğinde tamamlanması planlanmaktadır.

#### **25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci**

##### **a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:**

##### **Satış Yöntemi:**

Halka arzda satış, İntegral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından “Sabit Fiyat ile Talep Toplama” ve “En İyi Gayret Aracılığı” yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Satışa sunulan paylara tasarruf sahiplerine satış duyurusunda ilan edilecek talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmemektedir.

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

Halka arza katılacak yatırımcıların, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır. Birden fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının yalnızca en yüksek miktarlı talebi kabul edilecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa İntegral Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar'ın uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 063411600300001

Ticaret Sicil No: 1025529

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 116 003

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

#### **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:**

Azami [●] adet başvuru yapılması şartıyla, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişiler ile Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı tanımlaması dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

SPK’nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname’nin “*Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi*” başlıklı 25.1.14’üncü maddesinde yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

#### **Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar:**

Asgari [●] adet başvuru yapılması şartıyla, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

#### **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:**

Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları hariç), emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20’nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Ayrıca, SPK’nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca;

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 063111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 1156003

1. III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ Md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
2. PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
3. İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
4. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz.
5. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin md. 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

#### **Başvuru Şekli:**

Bu halka arzda "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" ve "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar" olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde yer alan başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece İntegral Yatırım'a müracaat ederek talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesini, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için işbu İzahnamenin 25.2.3.f maddesinde belirtilen şekilde yapılacak mükerrer taramanın ardından yatırımcılardan

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şahitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 0003



[●] adet ve altında başvuru yapan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve [●] adet ve üzerinde başvuru yapan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ayrı ayrı dağıtımına tabi tutulacaktır. Yatırımcıların Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” için talep edilebilecek azami pay miktarı [●] adet olup, her hâlükârda söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı [●] adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için en düşük talep miktarı 1 adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek en düşük pay miktarı [●] adettir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1’inci maddede belirtilen fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırılabilecekleri gibi teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcıların başvurularında II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği’nin ekinde yer alan talep formuna göre gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye’de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen başvurular da iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcıların başvuruları bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların tespit edilmesi amacıyla konsolide edilecek, bu durumda yatırımcılar bulunması halinde söz konusu yatırımcıların yalnızca en yüksek miktartlı talebi dikkate alınacaktır. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa İntegral Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar’ın uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Ancak, yatırımcıların yalnızca en yüksek talebinin kabul edilmesi uygulaması sonrası hesaplanacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar toplam talep miktarının, anılan tahsisat gruplarına ayrılan pay miktarından az olması durumunda mükerrer talepte bulunan söz konusu

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1026628

Zincirlikuyu Vergi Bürosu VKN: 634 111 6003

yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçmeyecek şekilde dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece İntegral Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Kurumsal yatırımcılar ödenmeme riskinin İntegral Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

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

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

#### **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:**

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

#### **Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara Dağıtım:**

Oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) mükerrerlik kontrolü yapıldıktan sonra her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle arzun talebi karşılama oranı bulunacaktır. Hesaplanan arzun talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, İntegral Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar'ın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

#### **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:**

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025528

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 8003

bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin İntegral Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

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

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında İntegral Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar'ın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

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

Konsorsiyum Liderleri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e verecektir. Şirket, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Liderleri'ne bildirecektir.

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

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

#### **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve/veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 600 3

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

#### Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni işbu İzahname'nin "1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi" başlıklı 25.3.1'inci maddesinde belirtilen pay fiyatı üzerinden nakden ve/veya hesaben yatırılabileceklerdir.

#### Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

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

Teminat Tutarı = Talep Bedeli (/) İlgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

| Teminata Alınacak Kıymet                  | Teminat Katsayısı | Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat                                                                                     | Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat                                                                                          |
|-------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Para Piyasası Fonu                        | 97%               | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                        | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                               |
| Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu       | 97%               | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                        | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                               |
| Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu       | 90%               | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                        | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                               |
| Kamu Borçlanma Araçları Fonu              | 90%               | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                        | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı                                                               |
| TL DİBS                                   | 95%               | Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı                                         | DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı                    |
| Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği) | 95%               | Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat | Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır. |







Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşların teminata kabul edecekleri kıymetler İzahname'nin "Başvuru yerleri" 25.1.3.2.c maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke Kararı ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

#### **Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar**

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulabilirler.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 15 6003

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

#### **Nakden Ödeme:**

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

#### **Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:**

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yöntemi kullanılacak olup, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep ettikleri tutarın %120'si oranında BİST30 endeksinde yer alan pay teminatını göstererek talepte bulunabilirler.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli x 1,2

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

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak başvuranlar;

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

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Esentepe Mah. Köre Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST

Mersis No: 0834011600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 8083

206

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Şubesi  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis No: 347100009180001





Halka arza katılan tüm yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilatları yapan yatırım kuruluşları tarafından İntegral Yatırım'a aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri, İntegral Yatırım tarafından, Şirket'e ait, halka arz için açılmış olan aşağıda bilgileri yer alan banka hesabına yatırılacaktır.

**Hesap Sahibi** : Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Banka** : Türkiye Halk Bankası A.Ş.  
**Şube** : Selçuklu Ticari Şubesi  
**IBAN** : TR13 0001 2009 6230 0010 2620 74

**c) Başvuru yerleri:**

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar kategorilerinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Liderleri de dahil olmak üzere tüm Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

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

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece İntegral Yatırım tarafından toplanacaktır.

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

**KONSORSİYUM LİDERİ:**

**İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Maslak Mahallesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 İç Kapı No:41-46 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 329 32 00 Faks: 0 212 328 30 81

[www.integralyatirim.com.tr](http://www.integralyatirim.com.tr) internet adresi

**KONSORSİYUM ÜYELERİ:**

[İllerleyen aşamada eklenecektir.]

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 600 3

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

| Konsorsiyum Üyelerinin Yurt İçi Bireysel Yatırımcılardan Teminat Olarak Kabul Edeceği Kıymetler |                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Başvuru Yeri                                                                                    | Teminata Alınacak Kıymet                                                                                                                  |
| İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul> |
| <b>KONSORSİYUM ÜYELERİ</b>                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• [●]</li> </ul>                                                                                   |

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılardan kabul edeceği ödeme yöntemleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

| Konsorsiyum Üyelerinin Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar İçin Kabul Edeceği Ödeme Yöntemleri |                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Başvuru Yeri                                                                                     | Ödeme Yöntemleri                                                                                                                      |
| İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pay (BİST 30'da yer alan paylar)</li> <li>Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul> |
| <b>KONSORSİYUM ÜYELERİ</b>                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>[●]</li> </ul>                                                                                 |

**d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:**

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

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

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine iletilmesini takip eden en geç 2 iş günü içerisinde ve pay bedellerinin tam olarak ödenmesi şartıyla kaydi olarak teslim edilecektir.

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

Lider Aracı Kurum ve Şirket arasındaki “Halka Arza Aracılık Sözleşmesi” 15.01.2025 tarihinde imzalanmıştır.

İntegral Yatırım ve Şirket arasında imzalanan “Halka Arza Aracılık Sözleşmesi”nde yer alan ve aşağıda yazılı nedenlere dayanılarak talep toplama süresi içerisinde halka arz iptal edilebilir ya da ileri bir tarihe ertelenebilir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Sözleşme’den kaynaklanan yükümlülüklerin Şirket ve İntegral Yatırım tarafından yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, deprem, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya tabi afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin İntegral Yatırım’ın halka arz edilen payların pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi
- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket’in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket’in mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması
- Şirket’in yönetici ve ortakları ile Şirket aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılması
- Halka arz süresi içinde Şirket’in mali durumunda meydana gelen ve İzahname’de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı, ihraç fiyatını veya payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması

Ayrıca, talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, halka arza devamı imkansız kılacak derecede önemli bir sebebin ortaya çıkması, nihai halka arz fiyatının tespitinde Lider Aracı Kurum ve Şirket arasında uzlaşmaya varılamaması, toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından az olması halinde, halka arzı Şirket ve/veya Lider Aracı Kurum tarafından durdurabilecektir. Bu kapsamda “önemli sebep”, halka arza devamı imkânsız kılacak ve uygulamada “önemli sebep” olarak kabul edilen durumlar ile dünyanın herhangi bir yerinde veya Türkiye’de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran ve halka arza devamı imkânsız kılacak gelişmeleri de içermektedir.

İzahnamede ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili SPK’nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği’nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

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

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1925628

Zincirliköy Vahit Dairesi VKN: 6341116003



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

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı 1 adettir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı [●] adet olup, her hâlükârda söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı [●] adettir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek asgari pay miktarı 1 (bir) adettir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için talep edilebilecek azami pay miktarı söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir.

Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

#### 25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

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





II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az yüzde onunun yurt içi bireysel yatırımcılara ve yüzde onunun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir. Halka arz edilecek toplam 212.000.000 TL nominal değerli payların;

- [●] TL nominal değerdeki % [●] oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
  - [●] TL nominal değerdeki % [●] oranındaki kısmı Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a
  - [●] TL nominal değerdeki % [●] oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a
- gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

**b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:**

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için yapılacak dağıtımda yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'si yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılacaktır. Anılan her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarı halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenecektir. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanacaktır. portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemeyecektir.

**c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar tahsisat gruplarına ilişkin olarak tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634113000300001

Ticaret Sicil No: 2025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 11 0003

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer/İST.  
No:3 Kat:2 Sarıyer/İST.  
Mersis No: 34710000000000000001





belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda fazla olan talep kabul edilecektir.

Ancak talep toplama süresi sonunda Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

**g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılacak tarihler:**

Yoktur.

**h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:**

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

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

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

**25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:**

Ek pay satışı yapılması planlanmamaktadır.

**a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:**

Yoktur.

**b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:**

Yoktur.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Sanatları Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0834111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025828  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 0000

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak İstan. Sarı Sok. Kat: 2  
No:5 Kat:2 Sarı Sok. Kat:2  
Maslak V.D. 4 445 8427

INTEGRAL  
TANIM KONTROL DEĞERLERİ A.Ş.  
Maslak Muzn. 3aa, Sok. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer, İSTANBUL  
Maslak V.D. 445 831 8427

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

1,00 TL nominal değerdeki payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yaklaşım ve yöntemler [●] ve [●]'dir. Bu yöntemlere ilişkin detaylı açıklamalar Fiyat Tespit Raporu'nda sunulmuştur.

Farklı değerlendirme yöntemleri ile farklı tarihlerdeki finansal veriler ile piyasa çarpanlarının kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılması mümkün olup, tasarruf sahipleri tarafından gerçekleştirilecek yatırım kararları, söz konusu unsurlar dikkate alındıktan sonra verilmelidir.

Halka arz fiyatına ve bu fiyatın belirlenme yöntemlerine ilişkin olarak İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, halka arzın başlangıç tarihinden en az üç gün önce KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)), Şirket'in internet sitesinde ([www.daggyo.com.tr](http://www.daggyo.com.tr)) ve yetkili kuruluşların internet sitelerinde ([www.integralyatirim.com.tr](http://www.integralyatirim.com.tr)) ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının ve fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

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

Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakları halka arz sebebiyle ve halka arz kapsamında satılacak paylar için talepte bulunan yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı yalnızca Şirket menfaat sağlayacaktır.

Mevcut ortaklar dolaylı yoldan menfaat elde edebilirler. Çünkü Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelebilecek kardan; ortaklar hem kar payı hem de mevcut payların da değer kazanması yoluyla sermaye kazancı sağlayabilirler. Ayrıca halka arz edilen payların ikincil piyasadaki borsa fiyatının mevcut payların değerinin belirlenmesi açısından da bir ölçüt olması sayesinde ortaklar için dolaylı bir menfaat sayılabilir.

**25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:**

Yoktur.

**25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık**

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025828

Zincirlikuyu Vadeli Pailreal VKN: 634 111 6903



Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

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

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleşeceğinden dolayı payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

### 25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arz “En iyi gayret aracılığı” yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Konsorsiyum Lideri veya Konsorsiyum Üyeleri’nden herhangi biri yüklenimde bulunmayacaktır.

#### 25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ve İntegral Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 15.01.2025 tarihinde, Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve konsorsiyum üyeleri arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi [●] tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, Halka Arz Edilen Paylar’la ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Şirket ve Konsorsiyum’un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler, satış, tahsis ve dağıtım ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılardan talep toplanmasına ilişkin hükümler ile bu İzahname’nin 25.1.4. bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

**25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:**

Şirket, sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek payların satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir. Halka Arz Eden ise satış geliri elde edecektir.

İntegral Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon geliri hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İntegral Yatırım, Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında Halka Arza Aracılık Sözleşmesi hariç herhangi bir anlaşma yoktur.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın hukuki danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketi olan Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'nin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı, Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı, Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukukçu raporunun hazırlanması için hizmet ücreti elde edecektir.

Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahibiyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde edecektir.

Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde edecektir.

## 26. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

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

Şirket payları henüz borsada işlem görmemektedir. Halka arzda ihraç edilecek payların Borsa İstanbul'un ilgili Pazarı'nda işlem görmesi için [•] tarihinde Borsa İstanbul'a başvuru yapılmıştır. Halka arz söz konusu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilen Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün vereceği olumlu karara bağlıdır. Söz konusu karar alınmadıkça Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görme imkânı olmayacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün kararı sonucu payların Borsa'da işlem görme tarihi belirlenebilecektir. Genel olarak; halka arz sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, Borsa'nın, Şirket'in KAP sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşmektedir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenlape Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0834111600300001

Ticaret Sicil No: 1025828

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 141 0003

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Man. 3aa, Sok. Spine Tower  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 476 661 8427

**26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:**

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

**26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:**

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

**26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:**

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aittir.

İntegral Yatırım, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılacak fonu olarak Halka Arz Eden Ortaklar'ın paylarının satışından elde edilen gelirden karşılayacaktır. Şirket'in elde edeceği halka arz geliri fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde kullanılmayacaktır. İntegral Yatırım fiyat istikrarı işlemlerinde, ortak satışı yoluyla satışa sunulacak paylarının tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak Halka Arz Eden Ortaklar'ın elde edeceği olan brüt halka arz gelirinin %[●]'u Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ile İntegral Yatırım arasında imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak fiyat istikrarı işlemleri için kullanmayı planlamaktadır. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin sonunda İntegral Yatırım'ın fiyat istikrarı fon hesabında kalan, kullanılmayan tutarı Halka Arz Eden Ortaklar'a iade edilecektir.

**26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:**

Yoktur.

**27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER**

**27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:**

Paylarını Halka Arz Eden Ortaklar'a ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almakta olup, söz konusu kişinin Şirket ile pay sahipliği ve aşağıdaki tabloda belirtilen görevi haricinde önemli mahiyette bir ilişkisi bulunmamaktadır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kere Şahitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 083400111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 145 8003



| Halka Arz Eden Pay Sahipleri | Adresi                                                 | Şirket İçinde Aldığı Görevler      | Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Mehmet DAĞ                   | Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul | Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür | Yoktur                                          |
| Osman DAĞ                    | Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul | Yönetim Kurulu Başkan Vekili       | Yoktur                                          |
| Doğan DAĞ                    | Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi               | Yoktur                                          |

## 27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in 700.000.000 TL tutarındaki sermayesinde Mehmet Dağ'ın sahip olduğu 21.337.600 TL nominal değerli, Osman Dağ'ın sahip olduğu 21.331.200 TL nominal değerli ve Doğan Dağ'ın sahip olduğu 21.331.200 TL nominal değerli B grubu paylar ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir.

Toplam ortak satışı yoluyla halka arz edilecek nominal tutar (64.000.000 TL), halka arz öncesi toplam sermayenin %9,14'üne denk gelmektedir.

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

| Unvanı/Adı Soyadı | Pay Grubu | Pay Türü | Halka Arz Öncesi     |                  | Halka Arz Sonrası    |                  |
|-------------------|-----------|----------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                   |           |          | Nominal Sermaye (TL) | Sermaye Payı (%) | Nominal Sermaye (TL) | Sermaye Payı (%) |
| Mehmet Dağ        | A         | Nama     | 35.007.000           | 33,34            | 35.007.000           | 25,005           |
|                   | B         | Hamiline | 198.373.000          |                  | 177.035.400          |                  |
| Osman Dağ         | A         | Nama     | 34.996.500           | 33,33            | 34.996.500           | 24,9975          |
|                   | B         | Hamiline | 198.313.500          |                  | 176.982.300          |                  |
| Doğan Dağ         | A         | Nama     | 34.996.500           | 33,33            | 34.996.500           | 24,9975          |
|                   | B         | Hamiline | 198.313.500          |                  | 176.982.300          |                  |
| Halka Açık        | B         | Hamiline | -                    | -                | 212.000.000          | 25,00            |
| <b>Toplam</b>     |           |          | <b>700.000.000</b>   | <b>100,00</b>    | <b>848.000.000</b>   | <b>100,00</b>    |

## 27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1925033

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 334 111 6003

**a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:**

Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arz konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

**b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:**

Şirket'in mevcut orakları 09.10.2025 tarihinde SPK'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararını da göz önünde bulundurularak; Şirket sermayesinde sahip olduğu payları (varsa halka arz edilen kısım hariç), izahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arz konu etmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağını ve ayrıca paylarını halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğini (Şüpheyi mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 15 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Halka Arz Edilen Paylar'dan edinilebilecek paylar hariçtir) kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

**c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:**

İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesini de kapsamaktadır.

**d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:**

Yoktur.

**e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:**

Yoktur.

## 28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan [●] TL brüt; [●] TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden Ortaklar'ın halka arzdan [●] TL brüt; [●] TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arzın hem mevcut ortakların sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Halka Arz Edilen Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Ortaklar ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık [●] TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar arasında VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin [●] TL'sine; Halka Arz Eden Ortaklar'ın ise [●] TL'sine katlanması beklenmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

| Tahmini Maliyet                                                  | Karşıllayan Taraf       | Masraf Tutarı (TL) |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)           | Şirket                  | [●]                |
| SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden) | Şirket                  | [●]                |
|                                                                  | Halka Arz Eden Ortaklar | [●]                |
| Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti                        | Şirket                  | [●]                |
|                                                                  | Halka Arz Eden Ortaklar | [●]                |
| MKK Üyelik Ücreti                                                | Şirket                  | [●]                |
| Bağımsız Denetim                                                 | Şirket                  | [●]                |
| Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler                            | Şirket                  | [●]                |
| Aracılık Komisyonu                                               | Şirket                  | [●]                |
|                                                                  | Halka Arz Eden Ortaklar | [●]                |
| Hukuki Danışmanlık                                               | Şirket                  | [●]                |
| Rekabet Kurulu Ücreti                                            | Şirket                  | [●]                |
| Diğer Danışmanlık Ücreti                                         |                         | [●]                |
| Toplam Maliyet                                                   | Toplam                  | [●]                |
|                                                                  | Şirket                  | [●]                |

| Tahmini Maliyet            | Karşıl原因 Taraf          | Masraf Tutarı (TL) |
|----------------------------|-------------------------|--------------------|
|                            | Halka Arz Eden Ortaklar | [●]                |
|                            | <b>Toplam</b>           | [●]                |
| Halka Arz Büyüklüğü        | Şirket                  | [●]                |
|                            | Halka Arz Eden Ortaklar | [●]                |
|                            | <b>Toplam</b>           | [●]                |
| Net Halka Arz Geliri       | Şirket                  | [●]                |
|                            | Halka Arz Eden Ortaklar | [●]                |
|                            | <b>Toplam</b>           | [●]                |
| Halka Arz Edilen Pay Adedi | Şirket                  | [●]                |
|                            | Halka Arz Eden Ortaklar | [●]                |
|                            | <b>Toplam</b>           | [●]                |
| Pay Başına Maliyet         | Şirket                  | [●]                |
|                            | Halka Arz Eden Ortaklar | [●]                |

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

Şirket'in 0.10.2025 tarih ve 2025/04 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre;

Şirket, kaynak temin edilmesi, Şirket değerinin objektif biçimde ortaya konulması, marka bilinirliğinin ve tanınırlığının artırılması, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha etkin şekilde uygulanması ve kurumsal kimliğin güçlendirilmesi hedefleri doğrultusunda, Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Dağ GYO" veya "Şirket"), sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek payların ilk halka arzını gerçekleştirmeyi planlamaktadır.

Bu çerçevede, Şirket'in söz konusu halka arz işlemi; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca yürütülecek olup, yatırımcılara Şirket'in mali yapısını güçlendirme, sürdürülebilir büyüme stratejisini destekleme ve kurumsal yönetim ilkelerinin pekiştirilmesi suretiyle uzun vadeli değer yaratma fırsatı sunacaktır.

| FON KULLANIM ALANI                                                                                                         | PLANLANAN KULLANIM ORANI (%) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Aresalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı | 45                           |
| Mevcut Projelerinin Finansmanı                                                                                             | 35                           |
| İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması                                                                               | 10                           |
| Finansal Borçların Ödenmesi                                                                                                | 10                           |
| <b>Toplam</b>                                                                                                              | <b>100</b>                   |

Yukarıdaki tabloda yer alan fon kullanım alanlarına ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir;



## 1. Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Aarsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı

Şirket sektörde özellikle markalı konut segmentinde ülkenin önde gelen şirketlerinden biri olmayı planlamakta, bu amaçla gerçekleştireceği projeleri takiben ulusal çapta proje geliştirerek büyüme yolunda atılımlarını sürdürmeyi hedeflemektedir. Şirket'in stratejik hedefleri içinde başta İstanbul ve Konya olmak üzere diğer iller de markalı konut projeleri geliştirmek de yer almaktadır. Bu amaçlar dahilinde Şirket sürekli yeni projeler geliştirip hem ülkemizin konut stokuna katkıda bulunmayı hem de gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörüne farklı bir bakış açısı kazandırarak sektörün önde gelen şirketlerinden birisi olmayı hedeflemektedir.

Bununla birlikte, yeni projelerin geliştirilmesi için yerine getirilmesi gereken en önemli şartlardan birisi uygun arsa temini olup, Şirket tarafından arsa satışlarına ilişkin ilan ve duyurular düzenli bir şekilde takip edilmekte; bu çerçevede gerek imar durumu gerek durumu gerekse değer yaratma potansiyeli yüksek olan arsaların Şirket bünyesine kazandırılması suretiyle Şirket'in gayrimenkul portföyünün güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket'in geliştirileceği projeler için arsa temininin yanı sıra bir diğer alternatif ise hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdetmek suretiyle başka kişilere ait arsalar üzerinde proje gerçekleştirilmesidir.

Bu çerçevede Şirket tarafından elde edilecek halka arz gelirinin %35'lik kısmının Şirket'in gayrimenkul portföyünün güçlendirilmesi amacıyla yeni arsa alınması ve/veya mülkiyeti başkasına ait aarsalarda geliştirilecek projelerin finansmanı için kullanılması planlanmaktadır.

## 2. Şirket'in geliştirmekte olduğu mevcut projelerinin finansmanı

Şirket'in halihazırda aşağıda detaylarına yer verdiği 7 adet gayrimenkul projesi bulunmaktadır.

**Tual Comfort Projesi:** İstanbul'un gelişen bölgelerinden Avcılar, Tahtakale Mahallesi'nde, 1004 Ada 4 Parsel üzerinde yer almaktadır. Proje, 8 blokta toplam 480 adet konut ve 20 adet dükkândan oluşmaktadır. Farklı yaşam ihtiyaçlarına hitap eden 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleri sunan projenin toplam inşaat alanı 90.403 m<sup>2</sup>'dir. Değerleme raporuna göre projenin mevcut durum değeri 2.894.400.000 TL olup, tamamlandığında ulaşması hedeflenen değer 2.923.500.000 TL'dir.

**Tual Asya Projesi:** İstanbul'un Anadolu yakasındaki Sancaktepe, Osmangazi Mahallesi'nde, 7862 Ada 2 Parsel'de konumlanmıştır. Bu karma yaşam projesi, 247 adet daire, 30 adet ikiz villa ve 8 adet işyerini içermektedir. Toplam 64.394,20 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip projenin, 49.639,24 m<sup>2</sup>'si satılabilir konut, 557,26 m<sup>2</sup>'si ise satılabilir ticari alandır. Değerleme raporunda belirtilen, sözleşmeden doğan hak ve faydanın halihazır durum değeri 2.077.600.000 TL'dir.

**Tual Gölyaka Projesi:** İstanbul Avcılar, Firuzköy Mahallesi'nde, 1681 Ada 1 Parsel üzerinde hayata geçirilen proje, 511 adet daire, 19 adet villa ve 7 adet ticari üniteden meydana gelmektedir. Toplam 140.779 m<sup>2</sup>'lik geniş bir inşaat alanına sahip olan bu proje "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" usulüyle geliştirilmektedir. Bu sözleşmeden doğan hak ve faydanın halihazır durum değeri 4.464.500.000 TL olarak tespit edilmiştir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kızı Sititleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 911 5008

**Tual Mabeyn Projesi:** Konya'nın merkezi ilçelerinden Selçuklu, Parsana Mahallesi'nde, 29815 Ada 1 Parsel'de yer almaktadır. 12 blokta toplam 180 adet konuttan oluşan projenin inşaat alanı 48.270 m<sup>2</sup>'dir. Projenin mevcut durum değeri 743.600.000 TL'dir. Proje tamamlandığında değerinin 794.000.000 TL'ye ulaşması öngörülmektedir.

**Tual Manzara I Projesi:** Konya, Selçuklu, Ardıçlı Mahallesi'nde, 44646 Ada 1 Parsel'de geliştirilecek olan proje, 6 blokta 122 adet konuttan oluşacaktır. Toplam 29.100 m<sup>2</sup> inşaat alanına ve 21.355 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip olacak projenin arsa değeri 324.000.000 TL olup, projenin tamamlanmış haldeki halihazır durum değeri 790.000.000 TL olarak öngörülmektedir.

**Tual Manzara II Projesi:** Tual Manzara I projesine komşu olan bu proje, yine Selçuklu, Ardıçlı Mahallesi'nde, 44610 Ada 1 Parsel üzerinde yer alacaktır. Proje, 115 adet daire ve 14 adet villadan oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 36.484 m<sup>2</sup> olan projenin satılabilir alanı daireler için 21.822,28 m<sup>2</sup>, villalar için ise 5.236 m<sup>2</sup>'dir. Projenin arsa değeri 439.500.000 TL'dir. Projenin tamamlandığındaki halihazır durum değerinin 1.057.400.000 TL'ye ulaşması beklenmektedir.

**Tual Yaka Projesi:** Konya'nın seçkin semtlerinden Meram, Yaka Mahallesi'nde, 17725 Ada 9 Parsel'de hayata geçirilecek olan bu butik proje, her biri yaklaşık 387-388 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 6 adet müstakil villadan oluşacaktır. Toplamda 2.349 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olacak projenin arsa değeri 108.000.000 TL olup, projenin tamamlanmış halihazır durum değerinin 196.200.000 TL olması hedeflenmektedir.

Söz konusu projenin gerçekleştirilmesi için Müteahhit firma/lar ile imzalamış olduğu inşaat sözleşmeleri kapsamında, elde edilecek halka arz gelirinin %45'inin bu firmalara yapılacak hakediş ödemelerinde kullanılması planlanmaktadır.

### 3. İşletme Sermayesinin Finansmanı

Şirket tarafından elde edilecek net halka arz gelirinin %10'unun işletme sermayesi ihtiyaçlarının (mevcut projeleri için yapılacak lansman harcamaları, vergi, kira, SGK ve personel maaş ödemeleri gibi), şirket bölümlerinin faaliyet bütçelerinin karşılanması için kullanılması planlanmaktadır.

### 4. Finansal Borçların Ödenmesi

Şirket tarafından elde edilecek net halka arz gelirinin %10'unun Şirket portföyünde yer alan projelerin finansmanı için temin edilen banka kredilerinin geri ödenmesinde kullanılması planlanmaktadır.

Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek payların halka arzından beklenen gelirin kullanılmasında, önceliklerde faaliyetlerin olağan akışı içerisinde meydana gelebilecek

değişimlere göre, yukarıda belirtilen fon kullanım yerleri arasında Şirket'in menfaatleri doğrultusunda en fazla %10 oranında değişiklik yapılabilir.

## 29. SULANMA ETKİSİ

### 29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in 30.06.2025 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırım ve ortak satışı suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için sulanma etkisi %[●] olacaktır.

| Sulanma Etkisi Analizi                   | Halka Arz Öncesi | Halka Arz Sonrası |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Halka Arz Fiyatı                         |                  | [●]               |
| Artırılan Sermaye                        |                  | [●]               |
| Halka Arz Büyüklüğü                      |                  | [●]               |
| Tahmini Halka Arz Maliyeti               |                  | [●]               |
| Net Halka Arz Geliri                     |                  | [●]               |
| Özkaynaklar (Defter Değeri)              | [●]              | [●]               |
| Çıkarılmış Sermaye                       | [●]              | [●]               |
| Pay Başına Defter Değeri                 | [●]              | [●]               |
| Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL) |                  | [●]               |
| Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)  |                  | [●]               |
| Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)   |                  | [●]               |
| Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)    |                  | [●]               |

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

İşbu izahnamenin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere mevcut ortaklar için sulanma etkisi [●] TL ve %[●] olacaktır.

## 30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

### 30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025828  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 6341113003

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. 344 No'lu Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mersis No: 34400000000000000001  
Tic. Sicil No: 272900  
VKN: 34400000000000000001

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Kurum                                           | Danışmanlık Hizmeti              |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|
| İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.           | Aracılık Hizmetleri              |
| Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı                 | Hukukçu Raporu Hizmeti           |
| Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.               | Bağımsız Denetim Hizmetleri      |
| Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri |

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

İşbu izahnamede sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya kamuya açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu izahnamede ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, İhraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da ihraççıdan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden yetkili kuruluşlar olan Ziraat Yatırım ve İntegral Yatırım ile de herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Aşağıda belirtilen hukukçu raporu ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde izahnamede yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

### Finansal Tablolar

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Mah. Dairesi VKN: 634 111 0003

İNTEGRAL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer, Rumelifeneri Yolu  
No:5 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL  
Mersis V.D. 447 11 0427



Şirket'in 30.06.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 dönemlerine ait finansal tabloları ve bunlara ilişkin dipnotlar Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

| Finansal Tablo Dönemi | Bağımsız Denetim Kuruluşu         | Adresi                                                                            | Sorumlu Ortak Başdenetçi | Görüş/Sonuç |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| 01.01.2025-30.06.2025 | Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. | Kısıklı Mah. Bosna Bulvarı<br>No:31/3 Üsküdar-İstanbul<br>Telefon: 0216 481 23 23 | Muhammet Yaşarbaş        | Olumlu      |
| 22.03.2024-31.12.2024 | Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. | Kısıklı Mah. Bosna Bulvarı<br>No:31/3 Üsküdar-İstanbul<br>Telefon: 0216 481 23 23 | Muhammet Yaşarbaş        | Olumlu      |
| 22.03.2024-30.06.2025 | Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. | Kısıklı Mah. Bosna Bulvarı<br>No:31/3 Üsküdar-İstanbul<br>Telefon: 0216 481 23 23 | Muhammet Yaşarbaş        | Olumlu      |

Şirket'in 30.06.2025 tarihinde sona eren ara dönemine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetçi raporunun görüş bölümünde;

"Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Dağ GYO" veya "Şirket") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişik-teki finansal tablolar, Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

#### Gayrimenkul Değerleme Raporları

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları izahname ekinde sunulmaktadır.

| Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |                                                  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Değerleme Uzmanları                             | M.Kıvanç Kılman<br>: Engin Akdeniz<br>Ercan Meşe |

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Ticaret Sicil No: 0634111600300001  
Zindirlikaya Vergi Dairesi VKN: 034 111 6003

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Şişli/İST.  
No:5 Kat:2 Sarıyer ŞİŞLİ  
Maslak V.D. 411 8427

|                |   |                                                                               |
|----------------|---|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adresi</b>  | : | Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem Kadıköy İstanbul |
| <b>Telefon</b> | : | 0 216 545 48 66                                                               |

### Bağımsız Hukukçu Raporu

İşbu İzahname'nin 7 numaralı ekinde sunulan yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

| Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı |   |                                                         |
|---------------------------------|---|---------------------------------------------------------|
| <b>Avukat</b>                   | : | Semih METİN                                             |
| <b>Adresi</b>                   | : | Nispetiye Mah. Nispetiye Cad. No:32/9 Beşiktaş İstanbul |
| <b>Telefon</b>                  | : | 0212 264 50 00                                          |

### 31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

#### 31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

### 32. 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.

#### 32.1. Genel Bakış

##### 32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan (**Tam Mükellef**) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan (**Dar Mükellef**) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak 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                      |

### 32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esenlape Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Tic. Sic. No: 0634111600390001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 3411 6003

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mah. Sarıyer Şişli/İST.  
No:5 Kat:2 Sarıyer Şişli/İST.  
Maslak V.D. 411 8427

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 nci 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

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kere Şahitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111608300001

Ticaret Sicil No: 183628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi KKV 034 111 6000



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 Kanununun 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 faydalanılabilmesi için, ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken 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 ziyaa uğramış sayılacaktır.

## **32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi**

### **32.2.1. 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. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 06341116003400001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 115 8003





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

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025822

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 13 6003



gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

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

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü 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 zıyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) web sayfasında yer almaktadır.

### 32.2.2 Genel olarak pay alım satımı kazançlarının vergilendirilmesi

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

#### 32.2.2.1. Gerçek Kişiler

##### 32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2025 yılı için 330.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

#### **32.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler**

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

#### **32.2.2.2. Kurumlar**

##### **32.2.2.2.1. 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.

##### **32.2.2.2.2. 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

İstisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların 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 zıyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

#### 32.2.2.2.3. 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 gerçekleşecektir. 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.

#### 32.2.2.3 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kara Sahilleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 34111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 0003

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mısır Mah. Sarıyer Şubesi  
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL  
Mersis V.D. 414 001 8427

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.

### 32.3. 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 değişiklikte, 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 (gayrimenkul yatırım ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

#### 32.3.1. Gerçek Kişiler

##### 32.3.1.1. 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. İlaveten,

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 0634111600300001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 141 6003



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 dağıtımı 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 dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

### 32.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 94/6-b-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'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esentepe Mah. Kerekeşhler Cad. No:42 Şişli/İST.

Mersis No: 06341116003000001

Ticaret Sicil No: 1025628

Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 534 401 6003

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

### 32.3.2. Kurumlar

#### 32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "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.

#### 32.3.2.2. 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kök Şahilleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0834111500300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634150008

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.

### **33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ**

**33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:**

Yoktur.

**33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:**

Yoktur.

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

Yoktur.

**33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilceği ülkeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

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

Yoktur.

**33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:**

Yoktur.

### **34. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER**

Aşağıdaki belgeler Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli / İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.daggyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli/İST.  
Mersis No: 0634111600300001  
Ticaret Sicil No: 1025628  
Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003

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

### 35. EKLER

EK 1 : Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2 : Genel Kurul İç Yönergesi

EK 3 : Şirket'in 30.06.2024 hesap dönemine ve 30.06.2025 yarıyıl dönemine ait Finansal Tabloları ile Özel Bağımsız Denetim Raporları

EK 4 : Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Sorumluluk Beyanı

EK 5 : Şirket portföyündeki gayrimenkullere ilişkin Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK 6 : Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

EK 7 : Bağımsız Hukukçu Raporu

EK 8 : Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 9 : Borsa İstanbul Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu



## Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu

INTEGRAL  
TUTANAKLI DEĞERLER A.Ş.  
Maslak Mh.ı. 3a; Şek. Spine Topu  
No:5 Kat:2 Sarıyer - STANBUL  
Maslak V.D. 4 5 5 331 8427

b) **Başvuru Şekli:** Başvuru şekline ilişkin ayrıntılı bilgi İzahname'nin 25 numaralı "Halka Arza İlişkin Hususlar" başlığının altında 25.1.3.2.a alt başlığında verilmektedir.

c) **Başvuru Yerleri:** Başvuru yerlerine ilişkin ayrıntılı bilgi İzahname'nin 25 numaralı "Halka Arza İlişkin Hususlar" başlığının altında 25.1. 3.2.c alt başlığında verilmektedir.

d) **Payların Teslim Şekli:** Payların teslim şekline ilişkin bilgi, İzahname'nin 25 numaralı "Halka Arza İlişkin Hususlar" 25.1.3.2.d ve 25.1.8. alt başlığında verilmektedir.

## 2. TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>İhraççı</b><br><b>DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI</b><br><b>ANONİM ŞİRKETİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b> |
| <b>Tarih: 13.10.2025</b><br><b>Adı Soyadı: Mehmet DAĞ</b><br><b>Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür</b><br><small>DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.<br/>Esenlepe Mah. Kore Şahilleri Cad. No:42 Şişli/İST.<br/>Mersis No: 0834111600300001<br/>Ticaret Sicil No: 1025628<br/>Zincirlikuyu Vergi Dairesi VKN: 634 111 6003</small> | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>    |

|                                                           |                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Halka Arz Eden Pay Sahibi</b>                          | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b> |
| <b>Tarih: 13.10.2025</b><br><b>Adı Soyadı: Mehmet DAĞ</b> | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>    |

|                                                          |                              |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Halka Arz Eden Pay Sahibi</b>                         | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b> |
| <b>Tarih: 13.10.2025</b><br><b>Adı Soyadı: Osman DAĞ</b> | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>    |

|                                                                                                                                            |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Halka Arz Eden Pay Sahibi</b>                                                                                                           | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b> |
| <b>Tarih: 13.10.2025</b><br><b>Adı Soyadı: Doğan DAĞ</b>  | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>    |

|                                                                                                                                                                                                                                          |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b><br><b>İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER</b><br><b>ANONİM şİRKETİ</b>                                                                                                                      | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b> |
| <br><b>O. İlker Savuran</b><br><b>Genel Müdür Yardımcısı</b><br><b>13.10.2025</b><br><b>Kıvanç Memişoğlu</b><br><b>Genel Müdür</b><br><b>13.10.2025</b> | <b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>    |