

09 Ekim 2025

№ 09 1 16

**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERLERİNE**  
**İLİŞKİN RAPOR**

**1) Raporun Amacı**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesinde diğer hususların yanı sıra halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırım yoluyla halka arzında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, söz konusu hüküm gereği işbu raporu hazırlamıştır.

**2) Sermaye Artırımının Gerekçesi**

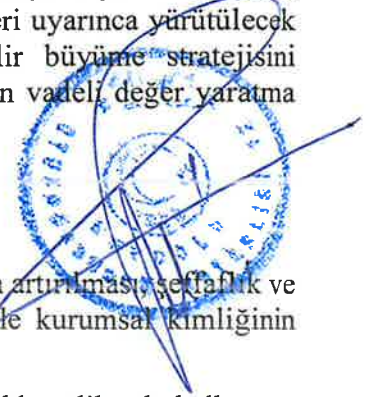
Kaynak temin edilmesi, Şirket değerinin objektif biçimde ortaya konulması, marka bilinirliğinin ve tanınırlığının artırılması, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha etkin şekilde uygulanması ve kurumsal kimliğin güçlendirilmesi hedefleri doğrultusunda, Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim 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.

**3) Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri**

Şirket'in değerinin ortaya konulması, marka bilinirliğinin ve tanınırlığının artırılması, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha etkin biçimde hayata geçirilmesi ile kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Bu çerçevede, Şirket, gerçekleştireceği sermaye artırımını neticesinde elde edilecek halka arz gelirlerini; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, ilgili mevzuat hükümleri ve genel kabul



görmüş kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda, makul ve objektif ekonomik veya finansal gerekçelere dayalı olarak kullanacaktır.

Şirket, söz konusu halka arz gelirlerinin kullanımında aşağıda yer verilen tabloda belirtilen oran aralıklarına riayet edilmesine ve kaynakların bu oranlar dahilinde dağıtılmasına azami özen gösterecektir. Bu kapsamda, elde edilecek fonların amaç dışı veya belirtilen oranların dışında kullanılmaması hususunda, yatırımcıların hak ve menfaatlerini koruyacak şekilde hareket edilecektir:

Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)
Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	45
Mevcut Projelerinin Finansmanı	35
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması	10
Finansal Borçların Ödenmesi	10
<b>Toplam</b>	<b>100</b>

Şirket'in temel faaliyet alanı, gayrimenkul yatırımlarının gerçekleştirilmesi ve bu yatırımlar doğrultusunda yenilikçi gayrimenkul projelerinin geliştirilmesidir. Şirket portföyü, stratejik bir planlama doğrultusunda İstanbul ve Konya gibi Türkiye'nin önemli metropollerinde konumlanmış; konut, villa ve ticari ünitelerden oluşan çeşitli ve yüksek değer arz eden gayrimenkul projelerini içermektedir.

Bugüne kadar Şirket'in finansman stratejisi ağırlıklı olarak hissedarlarının sağlamış olduğu özkaynaklara dayalı olarak yürütülmüştür. Bununla birlikte, gerçekleştirilecek halka arz yoluyla elde edilecek fonların; mevcut projelerin ilerlemesinin hızlandırılması, yeni yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi ve portföyün daha da genişletilmesi amacıyla kullanılması öngörülmektedir.

Halka arzdan elde edilecek gelirlerin kullanımına ilişkin olarak, Şirket tarafından fonların;

- %35'lik kısmının mevcut projelerin finansmanına,
- %45'lik kısmının yeni projelerin geliştirilmesine ve yatırım fırsatlarının değerlendirilmesine,
- %20'lik kısmının ise Şirket'in operasyonel gücünü artırmak amacıyla işletme sermayesi ihtiyaçlarının karşılanmasına ve halka arz sürecine ilişkin maliyetlerin finansmanına

tahsis edilmesi planlanmaktadır.

Şirket, söz konusu kaynakların kullanımında 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili ikincil mevzuat hükümleri uyarınca hareket etmeyi; fonların yalnızca belirtilen amaçlara tahsis edilmesini ve yatırımcıların hak ve menfaatlerinin korunmasını taahhüt etmektedir.

### 1. 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.

## 2. Finansal Borçların Ödenmesi

Şirket tarafından elde edilecek net halka arz gelirin %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.

## 3. Şirket'in geliştirmekte olduğu mevcut projelerinin finansmanı

Şirket'in halihazırda aşağıda detaylarına yer verdiği 7 adet gayrimenkul projesi bulunmaktadır.

### I. Mevcut Projeler (%35)

**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.

**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.

## **II.Yeni Projeler (%45)**

**Diğer Projelerin Finansmanı:** Halka arzdan elde edilecek fonun %45'lik bölümü, Şirket'in geliştirdiği, geliştirmekte olduğu veya geliştireceği diğer projeler bakımından doğmuş ve/veya doğacak maliyetlerinin finansmanında ve bu projelere ilişkin olarak pazarlama ve proje geliştirme faaliyetlerinde kullanılacaktır.

Şirket sektörde özellikle markalı konut segmentinde ülkenin önde gelen şirketlerinden biri olmayı planlamakta, bu amaçla gerçekleştireceği projeleri takiben ulusal çapta proje geliştirerek büyüme yolunda atımlarını 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 gelirin %45'lik kısmının Şirket'in gayrimenkul portföyünün güçlendirilmesi amacıyla yeni arsa alınması ve/veya mülkiyeti başkasına ait arsalarda geliştirilecek projelerin finansmanı için kullanılması planlanmaktadır.

<b>Mehmet DAĞ</b> Yönetim Kurulu Başkanı	<b>Osman DAĞ</b> Yönetim Kurulu Başkan V.	<b>Doğan DAĞ</b> Yönetim Kurulu Üyesi
<b>Mustafa Avcı</b> Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	<b>Mehmet Ünal Polat</b> Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	