



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.

Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Başvuru İzahnamesi

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 700.000.000 TL'den 855.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve mevcut ortaklardan Mehmet Dağ'a ait toplam 29.755.950 TL nominal değerli 29.755.950 adet B Grubu hamiline yazılı pay, Osman Dağ'a ait toplam 29.747.025 TL nominal değerli 29.747.025 adet B Grubu hamiline yazılı pay Doğan Dağ'a ait toplam 29.747.025 TL nominal değerli 29.747.025 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 244.250.000 TL nominal değerli 244.250.000 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) halka arzda satışa aracılık edecek İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.integralyatirim.com.tr) internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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 öngöröleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, İhraççı’nın geleceğe yönelik açıklamalarının öngörölenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	10
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:.....	10
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER.....	11
2. ÖZET	14
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	409
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	40
5. RİSK FAKTÖRLERİ	474
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	69
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	85
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	115
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	119
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	122
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	141
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	146
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	146
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	152
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	153
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	160
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	160
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	168
19. ANA PAY SAHİPLERİ	169
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	172
21. DİĞER BİLGİLER.....	175
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	239
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	241
29. SULANMA ETKİSİ.....	245
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	246
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	248
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	249
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	261
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	262
35. EKLER.....	263

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 göreceğı pazar
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
CMC	Certified Management Consultant / Sertifikalı Yönetim Danışmanı
Covid-19	Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Yönetmeliğı	Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğı
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarih ve 18132 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2872 sayılı Damga Vergisi Kanunu
Çevre İzin Yönetmeliğı	Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliğı
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
Dar Mükellef	Türkiye’de yerleşik olmayan kişi ve kurumların o Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
EFT	Elektronik Fon Transferi
ERP	Enterprise Resource Planning / Kurumsal Kaynak Planlaması
Esas Sözleşme	Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Esas Sözleşmesi
Fiyat Tespit Raporu	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak İntegral Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
GKS	Genel Kredi Sözleşmesi
GSYH	Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
GVK	06.01.1961 tarih ve 10700 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO-DER, GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
GYO Tebliği	28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)
Halka Arz Eden Ortaklar	Mehmet DAĞ, Osman DAĞ, Doğan DAĞ
Halka Arz Edilen Paylar/ Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket’in çıkarılmış sermayesinin 700.000.000 TL’den 155.000.000 TL’ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 155.000.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 89.000.000 TL olmak üzere toplam 244.250.000 TL nominal değerli B Grubu paylardır.
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İhraççı / Şirket / Dağ GYO	Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İmar Kanunu	09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İntegral Yatırım	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İskân Kanunu	26.09.2006 tarih ve 26301 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5543 sayılı İskân Kanunu
İş Bankası	Türkiye İş Bankası A.Ş.

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 ²	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

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.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER

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

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

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: Adı Soyadı: Mehmet DAĞ	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: Adı Soyadı: Osman DAĞ	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: Adı Soyadı: Doğan DAĞ	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş İTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM şİRKETİ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: Adı Soyadı: Osman İlker SAVURAN Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	İZAHNAMENİN TAMAMI
Tarih: Adı Soyadı: Kıvanç MEMİşOĞLU Görevi: Genel Müdür	

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.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş Vizyon Grup Bağımsız Denetim Anonim Şirketi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Muhammet YAŞARBAŞ Görevi: Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Şirket'in 22.03.2024, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 30.06.2026 tarihleri itibarıyla hazırlanmış finansal tablo ve özel bağımsız denetçi raporu

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Doğan Tuğberk Özkaynak (SPK lisans no:407714) Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	28.08.2026 tarihli ve 2026/155, 2026/156, 2026/157, 2026/158, 2026/159, 2026/160, 2026/161,2026/162 Sayıli Gayrimenkul Değerleme Raporları
Adı Soyadı: Muhammed Kemal Çam (SPK lisans no:910358) Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı: Nafia Karaman (SPK lisans no:403435) Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	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	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi olduğu mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu ülke: T.C. Adresi: 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 tanımı ile faaliyet gösterilen	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

sektörler/pazarlar hakkında bilgi	İlişkin Olağan Genel Kurul kararı ile Şirket, “Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür																																																						
	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 8 adet gayrimenkul projesinden oluşmakta olup, tamamı "stoklar" altında finansal tablo tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerinden takip edilmektedir.																																																						
	Gayrimenkul portföyüne dair bilgiler aşağıda yer almaktadır. Portföy değerleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun 28.08.2026 tarihli 2026/155, 2026/156, 2026/157, 2026/158, 2026/159, 2026/160, 2026/161 ve 2026/162 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporları'nda tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.																																																						
	<table><tr><th>Projeler</th><th>Piyasa Değeri (30.06.2026)</th><th>Tamamlanma Derecesi (%)*</th><th>Değerleme Rapor No</th><th>Değerleme Rapor Tarihi</th><th>Değerleme Tarihi</th></tr><tr><td>Tual Comfort Projesi</td><td>2.290.675.000</td><td>100</td><td>2025/160</td><td>28.08.2026</td><td>28.08.2026</td></tr><tr><td>Tual Mabeyin Konakları Projesi</td><td>19.505.000</td><td>100</td><td>2026/158</td><td>28.08.2026</td><td>26.08.2026</td></tr><tr><td>Tual Asya Projesi</td><td>2.920.636.000</td><td>35,69</td><td>2026/162</td><td>28.08.2026</td><td>26.08.2026</td></tr><tr><td>Tual Gölyaka Projesi</td><td>5.977.207.000</td><td>34,0</td><td>2025/161</td><td>28.08.2026</td><td>28.08.2026</td></tr><tr><td>Tual Manzara I Projesi</td><td>1.068.605.000</td><td>10,8</td><td>2026/156</td><td>28.08.2026</td><td>26.08.2026</td></tr><tr><td>Tual Manzara II Projesi</td><td>1.380.165.000</td><td>11,75</td><td>2026/157</td><td>28.08.2026</td><td>28.08.2026</td></tr><tr><td>Tual Yaka Projesi</td><td>252.915.000</td><td>11</td><td>2025/159</td><td>28.08.2026</td><td>28.08.2026</td></tr><tr><td>Didim Projesi</td><td>4.620.820.050</td><td>-</td><td>2026/155</td><td>28.08.2026</td><td>26.08.2026</td></tr></table>	Projeler	Piyasa Değeri (30.06.2026)	Tamamlanma Derecesi (%)*	Değerleme Rapor No	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Tarihi	Tual Comfort Projesi	2.290.675.000	100	2025/160	28.08.2026	28.08.2026	Tual Mabeyin Konakları Projesi	19.505.000	100	2026/158	28.08.2026	26.08.2026	Tual Asya Projesi	2.920.636.000	35,69	2026/162	28.08.2026	26.08.2026	Tual Gölyaka Projesi	5.977.207.000	34,0	2025/161	28.08.2026	28.08.2026	Tual Manzara I Projesi	1.068.605.000	10,8	2026/156	28.08.2026	26.08.2026	Tual Manzara II Projesi	1.380.165.000	11,75	2026/157	28.08.2026	28.08.2026	Tual Yaka Projesi	252.915.000	11	2025/159	28.08.2026	28.08.2026	Didim Projesi	4.620.820.050	-	2026/155	28.08.2026	26.08.2026
	Projeler	Piyasa Değeri (30.06.2026)	Tamamlanma Derecesi (%)*	Değerleme Rapor No	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Tarihi																																																	
	Tual Comfort Projesi	2.290.675.000	100	2025/160	28.08.2026	28.08.2026																																																	
	Tual Mabeyin Konakları Projesi	19.505.000	100	2026/158	28.08.2026	26.08.2026																																																	
	Tual Asya Projesi	2.920.636.000	35,69	2026/162	28.08.2026	26.08.2026																																																	
Tual Gölyaka Projesi	5.977.207.000	34,0	2025/161	28.08.2026	28.08.2026																																																		
Tual Manzara I Projesi	1.068.605.000	10,8	2026/156	28.08.2026	26.08.2026																																																		
Tual Manzara II Projesi	1.380.165.000	11,75	2026/157	28.08.2026	28.08.2026																																																		
Tual Yaka Projesi	252.915.000	11	2025/159	28.08.2026	28.08.2026																																																		
Didim Projesi	4.620.820.050	-	2026/155	28.08.2026	26.08.2026																																																		
*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 30.06.2026 tarihi																																																							

	itibariyle %100 seviyesindedir. 30.06.2026 tarihi itibarıyla 365 adet bağımsız bölümün satışı yapılmıştır. Tual Mabeyin Konakları Projesi Konya ili, Selçuklu İlçesi, Silile Mahallesi, 43111 Ada, 5 Parselde geliştirilen Tual Mabeyin Konakları Projesi, 180 adet bağımsız bölümden meydana 30.06.2026 tarihi itibariyle %100 seviyesindedir. 30.06.2026 tarihi itibarıyla 178 adet bağımsız bölümün satışı yapılmıştır. 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. Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, projenin genel inşaat ilerleme durumu 30.06.2026 tarihi itibariyle %35,69 seviyesindedir. 30.06.2026 tarihi itibarıyla 140 adet bağımsız bölümün önsatışı yapılmıştır. 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. Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, projenin genel inşaat ilerleme durumu 30.06.2026 tarihi itibariyle %34 seviyesindedir. 811 ada 8 parsel ve henüz inşai faaliyetler başlamamıştır. 30.06.2026 tarihi itibarıyla 811 ada 7 parselden 126 adet bağımsız bölüm ve 812 ada 5 parselde ise 33 adet bağımsız bölüm satışı yapılmıştır. 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. Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, izahname tarihi itibariyle projenin genel inşaat ilerleme durumu %10,8 seviyesindedir. Projeden henüz önsatış yapılmamıştır. 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. Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, izahname tarihi itibariyle projenin genel inşaat ilerleme durumu %11,75 seviyesindedir. Projeden henüz önsatış yapılmamıştır. Tual Yaka Projesi 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 itibariyle
--	---

		projenin genel inşaat ilerleme durumu %11 seviyesindedir. Projeden henüz önsatış yapılmamıştır. Didim Projesi Aydın ili, Didim ilçesinde geliştirilmekte olan Didim projesi değerlendirme raporuna göre değeri 4.620.820.050 olup 2+1, 3+1, 4+1'den oluşan Taslak proje çalışmalarına göre proje kapsamında yapılması planlanan yaklaşık 300 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 20.01.2026 Emlak Konut Gyo A.Ş ve Dağ Gyo A.Ş, (%99) & Dağ Mühendislik A.Ş. (%1) Adi Ortaklığı ile kurulmuş olan, firma ile %30 ve %70 Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımli olarak imzalanan projede herhangi bir önsatış yapılmamıştır. Önsatış hazırlıkları yapılmaktadır.								
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	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	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket herhangi bir gruba dahil bulunmamaktadır. Şirket ortaklarının sahip olduğu şirketler nedeniyle ilişkili tarafı olan üç şirket bulunmaktadır. İlgili şirketlere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. <table><tr><th>Unvan</th><th>Faaliyet Konusu</th></tr><tr><td>Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.</td><td>İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı (ahşap binaların inşaatı hariç)</td></tr><tr><td>Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş.</td><td>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</td></tr><tr><td>Dağ Holding A.Ş.</td><td>Kurulmuş ve kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak, bunların yatırım, finansman, finansal kiralama, organizasyon ve yönetim</td></tr></table>	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
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																																						
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	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. 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. 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. 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.	<table><tr><th colspan="6">Dağ GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th></tr><tr><th rowspan="3">Ortağın Adı Soyadı</th><th rowspan="3">Pay Grubu</th><th colspan="4">Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı</th></tr><tr><th colspan="2">Son Genel Kurul Toplantısı 25.09.2025</th><th colspan="2">İzahname Tarihi İtibarıyla</th></tr><tr><th>(TL)</th><th>(%)</th><th>(TL)</th><th>(%)</th></tr><tr><td rowspan="2">Mehmet DAĞ</td><td>A*</td><td>35.007.000</td><td rowspan="2">33,34</td><td>35.007.000</td><td rowspan="2">33,34</td></tr><tr><td>B</td><td>198.373.000</td><td>198.373.000</td></tr><tr><td rowspan="2">Osman DAĞ</td><td>A*</td><td>34.996.500</td><td rowspan="2">33,33</td><td>34.996.500</td><td rowspan="2">33,33</td></tr><tr><td>B</td><td>198.313.500</td><td>198.313.500</td></tr></table>	Dağ GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi						Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı				Son Genel Kurul Toplantısı 25.09.2025		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
Dağ GYO'nun Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi																																									
Ortağın Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Payı / Oy Hakkı Oranı																																							
		Son Genel Kurul Toplantısı 25.09.2025		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																																					

		<table><tr><td rowspan="2">Doğan DAĞ</td><td>A*</td><td>34.996.500</td><td rowspan="2">33,33</td><td>34.996.500</td><td rowspan="2">33,33</td></tr><tr><td>B</td><td>198.313.500</td><td>198.313.500</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td></td><td>700.000.000</td><td>100</td><td>700.000.000</td><td>100</td></tr></table>	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																																																
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																																																												
		<i>*A Grubu payların Yönetim Kurulu Üyesi Aday Gösterme İmtiyazı bulunmaktadır.</i> 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 22.03.2024, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 30.06.2026 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin konsolide olmayan finansal durum tablosu aşağıda yer almaktadır. <table><tr><th>Finansal Durum Tablosu (TL)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th></tr><tr><td></td><td>30.06.2026</td><td>31.12.2025</td><td>31.12.2024</td><td>22.03.2024</td></tr><tr><td>VARLIKLAR</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Dönen varlıklar</td><td>5.332.093.705</td><td>9.545.556.469</td><td>7.131.016.560</td><td>6.004.208.439</td></tr><tr><td>Nakit ve nakit benzerleri</td><td>144.829.066</td><td>6.214.086</td><td>27.055.470</td><td>23.136</td></tr><tr><td>Ticari alacaklar</td><td>1.075.407.031</td><td>1.195.758.978</td><td>776.448.925</td><td>651.275.011</td></tr><tr><td>- İlişkili taraflardan ticari alacaklar</td><td>505.740.244</td><td>523.941.912</td><td>272.942.256</td><td>566.976.882</td></tr><tr><td>- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</td><td>569.666.787</td><td>671.817.066</td><td>503.506.668</td><td>84.298.130</td></tr><tr><td>Diğer alacaklar</td><td>25.149.706</td><td>1.080.935</td><td>591.617</td><td>746.744</td></tr><tr><td>- İlişkili taraflardan diğer alacaklar</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</td><td>25.149.706</td><td>1.080.935</td><td>591.617</td><td>746.744</td></tr><tr><td>Stoklar</td><td>3.938.575.146</td><td>7.947.234.191</td><td>6.034.073.083</td><td>5.140.748.089</td></tr></table>				Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024	22.03.2024	VARLIKLAR					Dönen varlıklar	5.332.093.705	9.545.556.469	7.131.016.560	6.004.208.439	Nakit ve nakit benzerleri	144.829.066	6.214.086	27.055.470	23.136	Ticari alacaklar	1.075.407.031	1.195.758.978	776.448.925	651.275.011	- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	505.740.244	523.941.912	272.942.256	566.976.882	- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	569.666.787	671.817.066	503.506.668	84.298.130	Diğer alacaklar	25.149.706	1.080.935	591.617	746.744	- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	-	- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	25.149.706	1.080.935	591.617	746.744	Stoklar	3.938.575.146	7.947.234.191	6.034.073.083	5.140.748.089
Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş																																																													
	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024	22.03.2024																																																													
VARLIKLAR																																																																	
Dönen varlıklar	5.332.093.705	9.545.556.469	7.131.016.560	6.004.208.439																																																													
Nakit ve nakit benzerleri	144.829.066	6.214.086	27.055.470	23.136																																																													
Ticari alacaklar	1.075.407.031	1.195.758.978	776.448.925	651.275.011																																																													
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	505.740.244	523.941.912	272.942.256	566.976.882																																																													
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	569.666.787	671.817.066	503.506.668	84.298.130																																																													
Diğer alacaklar	25.149.706	1.080.935	591.617	746.744																																																													
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	-																																																													
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	25.149.706	1.080.935	591.617	746.744																																																													
Stoklar	3.938.575.146	7.947.234.191	6.034.073.083	5.140.748.089																																																													

		Peşin ödenmiş giderler	59.723.856	66.149.171	5.672.235	2.238.939
		- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	7.230.812	-	-
		- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	59.723.856	58.918.358	5.672.235	2.238.939
		Diğer dönen varlıklar	88.408.900	329.119.108	287.175.230	209.176.520
		Duran varlıklar	104.313.219	110.266.883	397.544.727	299.060.784
		Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	290.988.974	290.988.973
		Kullanım hakkı varlıkları	3.239.884	4.049.856	5.669.798	-
		Maddi duran varlıklar	7.640.399	8.092.998	7.453.019	8.071.811
		Peşin ödenmiş giderler		98.124.029	-	-
		- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	93.432.936	93.432.936	93.432.936	
		- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		4.691.093		-
		Toplam varlıklar	5.436.406.924	9.655.823.352	7.528.561.287	6.303.269.223
		Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
			30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024	22.03.2024
		KAYNAKLAR				
		Kısa vadeli yükümlülükler	3.259.845.347	5.147.705.059	1.508.434.241	1.452.401.347
		Kısa vadeli borçlanmalar	873.047.756	870.459.760	213.825.534	-
		Ticari borçlar				
		- İlişkili taraflara ticari borçlar	360.217.991	275.028.712	403.983.671	1.299.901.050
		- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	90.962.607	112.884.244	22.108.552	112.799.244
		Diğer borçlar	41.451.596	70.320.600	-	39.696.218
		- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	-	9.671.204
		- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	41.451.596	70.320.600	-	30.025.014
		Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	5.745.128	5.735.336	2.586.431	4.835

Dönem karı vergi yükümlülüğü		7.702.060		
Ertelenmiş gelirler	1.888.420.269	3.805.574.347	865.930.053	-
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	-	64.117.300	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.888.420.269	3.741.457.047	865.930.053	-
Uzun vadeli yükümlülükler	304.946.700	2.199.120.502	3.315.108.710	3.214.029.905
Uzun vadeli borçlanmalar	74.055.736	2.290.571	4.073.307	-
Ticari borçlar	-	-	-	113.681.694
- İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	113.681.694
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	4.823.601	4.937.246	2.054.684	-
Ertelenmiş Gelirler	-	1.570.826.247	2.759.509.870	2.881.340.723
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	-	-	19.468.693	12.519.268
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	-	1.570.826.247	2.740.041.177	2.868.821.455
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	226.067.363	621.066.438	549.470.849	219.007.488
Özkaynaklar	1.871.614.877	2.308.997.791	2.705.018.336	1.636.837.971
Ödenmiş sermaye	700.000.000	700.000.000	700.000.000	289.950.000
Sermaye düzeltme farkları	542.358.222	542.358.222	542.358.223	299.952.455
Sermaye avansı	-	-	-	412.532.468
Tamamlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	-1.254.234	-1.136.951	-	-
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	1.067.776.521	1.462.660.113	634.403.049	634.403.048
Net dönem kârı veya zararı	-437.265.632	-394.883.593	828.257.064	-
Toplam kaynaklar	5.436.406.924	9.655.823.352	7.528.561.287	6.303.269.223
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 23.136 TL olan nakit ve nakit benzerleri 31.12.2024 tarihinde 27.055.470 TL'ye 31.12.2025 tarihinde 6.214.086 TL iken 30.06.2026 tarihinde ise 144.829.066 TL şeklinde olmuştur. 30.06.2026 tarihinde 2025 yıl sonuna göre nakit ve nakit benzerleri 23,31 kat yüksek bir artış olmuştur. Ticari Alacaklar ve Diğer Alacaklar 30.06.2026 tarihinde ilişkili taraflardan kısa vadeli alacaklar 505.740.244 TL olup, söz konusu tutarın 217.613.377 TL'lik kısmı Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulü olarak sınıfladığı varlık satışından kaynaklanmaktadır. Dağ Mimarlık A.Ş'den 267.991.382 TL kısa vadeli ticari alacağı bulunmaktadır. Ömer Faruk Dağ ile Nedim Dağ'a olan alacaklar ise Şirket'in portföyündeki bağımsız bölüm satışlarından oluşmaktadır. Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarından ticari alacakları bulunmamakta olup, ilişkili olmayan taraflarından ticari olmayan alacakları ise 917.925 TL'dir. Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları maaş avansları ve peşin ödenen vergilerden oluşmaktadır. Stoklar 30.06.2026 tarihli satın alma gücüne göre Şirket'in kısa vadeli stokları 22.03.2024 tarihinde 5.140.748.089 TL, 31.12.2024 tarihinde 6.034.073.083 TL, 31 Aralık 2025 tarihinde 7.947.234.191 ve 30.06.2026 tarihinde ise 3.938.575.146 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2026 tarihinde Stokların Dönen Varlıklar içindeki payı %73,87 olmuştur. Her bir gayrimenkul projesi için all-risk sigortası yapılmış olup, toplam sigorta teminat tutarı 30.06.2026 tarihi itibarıyla 4.015.400.000 TL'dir. Peşin Ödenmiş Giderler Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri 30.06.2026 tarihi itibarıyla 59.723.856 TL olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın tamamı ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır. Dönem sonu itibarıyla ilişkili taraflara peşin ödenmiş kısa vadeli herhangi bir bakiye bulunmamaktadır. 30.06.2026 tarihinde kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin dönen varlıklar içindeki payı %1,12 olarak hesaplanmıştır. Bu kalemin 56.073.336 TL'lik
--	--	--

	kısmı (%93,89) üretimi süren gayrimenkul projelerinin inşası için üçüncü taraf tedarikçilere verilen sipariş avanslarından, 3.230.495 TL'si gelecek aylara ait giderlerden ve 420.025 TL'si personel avanslarından kaynaklanmaktadır. Diğer Dönen Varlıklar Şirket'in diğer dönen varlıkları 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 88.408.900 TL seviyesindedir. Bu tutarın 84.541.556 TL'lik çoğunluğu (%95,62) inşaat faaliyetleri ve hakediş ödemeleri kapsamında biriken Devreden KDV alacaklarından oluşmaktadır. Kalan 3.867.344 TL'lik kısım ise peşin ödenmiş vergi ve fonlar hesabında takip edilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihindeki diğer dönen varlıkları 329.119.108 TL olup, 2026 yıl ortasında Devreden KDV alacaklarındaki düşüşe bağlı olarak bu kalemden %73,14 oranında bir azalış meydana gelmiştir Duran Varlıklar Şirket'in duran varlıkları 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 104.313.219 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in aktifinde bu dönem itibarıyla gelir getiren yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır. Merkez ofis ve satış ofisi kiralama ve kira giderlerini kapsayan kullanım hakkı varlıkları 3.239.884 TL net defter değerine sahipken, ofis ekipman ve demirbaşlarından oluşan maddi duran varlıklar 7.640.399 TL seviyesindedir. Duran varlıkların 93.432.936 TL değerindeki en büyük kısmını (%89,57) ise, yapımı devam eden gayrimenkul projelerinin taahhüt işleri kapsamında ilişkili tarafımız Dağ Mimarlık A.Ş.'ye verilen uzun vadeli sipariş avansları oluşturmaktadır. Kaynaklar Finansal Borçlar 30.06.2026 tarihinde toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar 947.103.492 TL olup, söz konusu kalemler banka kredileri ile finansal kiralama borçlarından oluşmaktadır. 30.06.2026 tarihi itibarıyla 31.12.2024'e göre kısa ve uzun vadeli borçlanmalar artmış olup, gerçekleştirilen borçlanmalar Şirket'in üretimi devam eden projelerin finansmanında ve işletme sermayesi ihtiyacında kullanılmaktadır. Şirket'in 30.06.2026 tarihinde toplam finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsindendir. Ticari ve Diğer Borçlar 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara olan kısa vadeli ticari borçların 358.661.150 TL'si Şirket'in projelerinin müteahhitlik faaliyetlerini yürüten Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye, 1.556.841 TL'si ise Dağ GYO & Dağ Müh. Müt. Adi Ortaklığı'na olan borçlardan oluşmaktadır. Söz konusu borçlar, Şirket'in devam eden projelerinin müteahhitlik faaliyetlerine ilişkin hakediş tutarlarından kalan
--	--

bakiyeleri ifade etmektedir. Karşılaştırmalı dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçları 31 Aralık 2025 tarihinde 275.028.712 TL, 31 Aralık 2024 tarihinde 403.983.671 TL ve 22 Mart 2024 tarihinde 1.299.901.050 TL olarak gerçekleşmiştir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar toplamı 4.823.601 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarın 3.099.242 TL'lik kısmı kıdem tazminatı karşılığından, 1.724.359 TL'lik kısmı ise izin yükümlülüğü karşılığından oluşmaktadır.

Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri (alınan sipariş avansları) ise 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiye bulunmamaktadır. Geçmiş dönemlerde sırasıyla; 22.03.2024 tarihinde 2.881.340.723 TL, 31.12.2024 tarihinde 2.759.509.870 TL ve 31.12.2025 tarihinde 1.570.826.247 TL olan uzun vadeli ertelenmiş gelir bakiyesinin tamamı, projelerin fiziki inşaat ilerleme seviyelerinin artması ve öngörülen teslim tarihlerinin 1 yılın altına inmesi sebebiyle kısa vadeli ertelenmiş gelirlere sınıflandırılmış ya da teslimatlarla birlikte hasılatla dönüştürülmüştür.

Ertelenen vergi yükümlülükleri

Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 226.067.363 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutar, 31 Aralık 2025 tarihindeki 621.066.438 TL seviyesine göre %63,60 (394.999.075 TL) oranında azalmıştır. Ertelenen vergi yükümlülüğü kalemindeki artışın en önemli sebebi stok maliyet düzeltmelerinden kaynaklanmaktadır.

Özkaynaklar

Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 700.000.000 TL olup, özkaynakların 355.005.289 TL'si sermaye düzeltme farklarından ve 1.242.084.711 TL'si ise geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Şirket'in 328.792.902 TL olan dönem zararının 215.096.787 TL'lik kısmı İşletme sermayei ihtiyacı olarak kullanılan kredilere ait faiz ödemelerinden kaynaklanmaktadır.

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	22 Mart-30 Haziran 2024
Kâr veya Zarar Kısmı		-	-	-

		Hasılat	4.002.075.992	23.019.056	48.255.164	41.390.422
		Satışların maliyeti (-)	-4.463.387.495	-412.529	-17.217.951	-6.775.078
		Brüt kâr	-461.311.503	22.606.527	31.037.213	34.615.344
		Genel yönetim giderleri (-)	-25.478.334	-11.938.035	-30.256.303	-15.780.373
		Pazarlama giderleri (-)	-63.047.173	-2.569.883	-3.708.510	-1.732.829
		Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.558.777	472.902	6.352.004	1.235.239
		Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-15.782.756	-53.598.754	-53.599.034	-990.703
		Esas faaliyet kârı/(zararı)	-561.060.989	-45.027.243	-50.174.630	17.346.678
		Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	-561.060.989	-45.027.243	-50.174.630	17.346.678
		Finansman gelirleri	23.736.669	21.014.663	40.634.347	10.657.504
		Finansman giderleri (-)	-213.235.564	-62.964.965	-253.294.713	-16.642.248
		Net parasal kazanç/kayıplar	-81.569.201	-63.246.785	-52.263.684	1.147.358.491
		Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı (zararı)	-832.129.085	-150.224.330	-315.098.680	1.158.720.425
		Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	394.863.453	-66.989.017	-79.784.913	-330.463.361
		Dönem vergi gideri	-11.876	-	-7.702.060	-
		Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	394.875.329	(66.989.017)	-72.082.853	-330.463.361
		Pay Başına Kar/Zarar	-0,6247	-0,3103	-0,5641	2,8566
		Sürdürülen faaliyetler dönem kârı/ (zararı)	-437.265.632	-217.213.346	-394.883.593	828.257.064
		Net Satışlar ve Satışların Maliyeti				

		Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hasılatı 4.002.075.992 TL, satışların maliyeti ise (4.463.387.495) TL olarak gerçekleşmiştir. Cari dönemde elde edilen 4 milyar TL'yi aşan devasa hasılatın ve buna bağlı maliyetlerin sebebi; inşaatı tamamlanan Tual Comfort ve Tual Mabeyn projelerindeki bağımsız bölümlerin hak sahiplerine fiili teslimatlarının yapılarak sözleşme yükümlülüklerinin yerine getirilmesi işlemidir. Karşılaştırmalı geçmiş dönemlerdeki hasılat tutarları (31.12.2025 itibarıyla 48.255.164 TL ve 31.12.2024 itibarıyla 41.390.422 TL) ise Şirket'in ilgili dönemlerde aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira gelirleri ile yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in izahname tarihi itibarıyla portföyünde kira geliri elde ettiği yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır. Faaliyet Giderleri Şirket'in genel yönetim giderleri 30.06.2026 tarihi itibarıyla 25.478.334 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu giderlerin büyük çoğunluğunu personel giderleri ile danışmanlık giderleri oluşturmaktadır. Şirket'in pazarlama giderleri 30.06.2026 tarihi itibarıyla 63.047.173 TL olarak gerçekleşmiştir. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri 4.558.777 TL seviyesinde gerçekleşmiş olup, bu tutar ağırlıklı olarak ticari alacak reeskont gelirleri ve teşvik gelirlerinden oluşmaktadır. Aynı dönemde esas faaliyetlerden diğer giderleri ise 15.782.756 TL olmuş ve bu giderlerin büyük çoğunluğunu (15,2 milyon TL) kur farkı giderleri oluşturmuştur. Finansman Gelirleri ve Giderleri Şirket, 2026 yılının ilk altı aylık döneminde 23.736.669 TL finansman geliri elde etmiş olup, söz konusu tutarın 23.412.125 TL'si banka mevduatlarından elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır. Aynı dönemde Şirket 213.235.564 TL finansman giderine katlanmış olup, söz konusu tutarın 213.179.148 TL'si faiz giderlerinden, 56.416 TL'si ise kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal borçlarının tamamı Türk Lirası cinsindendir. Finansal borçlar banka kredileri, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama borçlarından oluşmakta olup Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla uzun ve kısa vadeli finansal borç toplamı 947.103.492 TL'dir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.

B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Denetim raporunda olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır. Yoktur.																									
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in 22.03.2024, 31.12.2024, 31.12.2025 ve 30.06.2026 tarihleri itibari ile net işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır: <table><tr><th>(TL)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş</th></tr><tr><td></td><td>30.06.2026</td><td>31.12.2025</td><td>31.12.2024</td><td>22.03.2024</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>5.332.093.705</td><td>9.545.556.469</td><td>7.131.016.560</td><td>6.004.208.439</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler i</td><td>3.259.845.347</td><td>5.147.705.059</td><td>1.508.434.241</td><td>1.452.401.347</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>2.072.248.358</td><td>4.397.851.410</td><td>5.622.582.319</td><td>4.551.807.092</td></tr></table> İzahname tarihinden sonraki 12 aylık süre boyunca mevcut yükümlülüklerini karşılamaya yeterlidir.	(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024	22.03.2024	Dönen Varlıklar	5.332.093.705	9.545.556.469	7.131.016.560	6.004.208.439	Kısa Vadeli Yükümlülükler i	3.259.845.347	5.147.705.059	1.508.434.241	1.452.401.347	Net İşletme Sermayesi	2.072.248.358	4.397.851.410	5.622.582.319	4.551.807.092
(TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş																							
	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024	22.03.2024																							
Dönen Varlıklar	5.332.093.705	9.545.556.469	7.131.016.560	6.004.208.439																							
Kısa Vadeli Yükümlülükler i	3.259.845.347	5.147.705.059	1.508.434.241	1.452.401.347																							
Net İşletme Sermayesi	2.072.248.358	4.397.851.410	5.622.582.319	4.551.807.092																							

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı, B Grubu hamiline yazılı olmak üzere 2 (iki) adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı, Şirket'in B Grubu hamiline yazılı paylarıdır. 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. Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.
-----	--	---

C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 700.000.000,00 TL olup bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 700.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in payları her biri 1,00 TL nominal değerde 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.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar, pay sahiplerine ilgili mevzuat uyarınca aşağıdaki hakları sağlamaktadır: - Kardan Pay Alma Hakkı (TTK Md. 507, SPKn Md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) - Oy Hakkı (SPKn Md. 30, TTK Md. Md. 434) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK Md. 461, SPKn Md. 18) - Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Md. 507) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn Md. 14, TTK Md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) - Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn Md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) - Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn Md. 29,30, TTK Md. 414, 415, 419, 425 ve 1527) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK 445-451, SPKn 18,20) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) - Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn Md. 27, II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) - Azınlık Hakları (TTK Md. 411, 412, 420, 439, 531 ve 559) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK 438) Halka arz edilecek paylar, sahibine sayılanlar haricinde, herhangi ek bir hak sağlamamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek payların devri ve serbestçe tedavül etmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 03.11.2025 tarihinde Borsa İstanbul'a başvuruda bulunulmuştur.

	borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	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. 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. 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. 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 şekilde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.

D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççı'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: - Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. - Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. - Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur. - Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. - Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. - Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. - Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir. - Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. - Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir. - Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır. - 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 karşılaşacağı 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 değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir. - GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. - 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'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.
--	--	--

		- 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. - Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir. - Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. - Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. - Faizlere ilişkin olarak alınabilecek kararlar gayrimenkul satışlarının yavaşlamasına neden olabilir. - 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. Diğer Riskler - Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. - Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. - Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	- Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. - Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.

		- Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. - Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. - Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. - Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. - Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.
--	--	--

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	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 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: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tahmini Maliyet</th><th>Karşıllayan Taraf</th><th>Masraf Tutarı (TL)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td rowspan="2">SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Eden Ortaklar</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Eden Ortaklar</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>MKK Üyelik Ücreti</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Bağımsız Denetim</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td rowspan="2">Aracılık Komisyonu</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Eden Ortaklar</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Hukuki Danışmanlık</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Rekabet Kurulu Ücreti</td><td>Şirket</td><td>[●]</td></tr> <tr> <td>Diğer Danışmanlık Ücreti</td><td></td><td>[●]</td></tr> </tbody> </table>	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		[●]
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	[●]										
			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	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.												
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:														
<table><tr><th>Kullanım Alanı</th><th>Kullanım Oranı (%)</th></tr><tr><td>Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arealarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı</td><td>45</td></tr><tr><td>Mevcut Projelerinin Finansmanı</td><td>32</td></tr><tr><td>İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması</td><td>10</td></tr><tr><td>Finansal Borçların Ödenmesi</td><td>13</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>100</td></tr></table>			Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)	Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arealarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	45	Mevcut Projelerinin Finansmanı	32	İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	10	Finansal Borçların Ödenmesi	13	Toplam	100
Kullanım Alanı	Kullanım Oranı (%)													
Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arealarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	45													
Mevcut Projelerinin Finansmanı	32													
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	10													
Finansal Borçların Ödenmesi	13													
Toplam	100													
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.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	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 855.000.000 TL'ye artırılması artırım suretiyle ihraç edilecek 155.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Mehmet Dağ'ın sahip olduğu 29.755.950 TL nominal değerli (B) Grubu paylar, Osman Dağ'ın sahip olduğu 29.747.025 TL nominal değerli (B) Grubu paylar ve Doğan Dağ'ın sahip olduğu 29.747.025 TL nominal değerli (B) Grubu paylar olmak üzere toplam 244.250.000 TL nominal değerli (B) grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %28,57 olması planlanmaktadır. Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, sermaye artırım 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. 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. Halka arzda satış İntegral Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Halka arz edilecek toplam 244.250.000 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. 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.

		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. 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. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler. Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptir.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket, sermaye artırımı 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 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. 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 Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde edecektir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 700.000.000 TL'den 855.000.000 TL'ye artırılması artırımı suretiyle ihraç edilecek 155.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Mehmet Dağ'ın sahip olduğu 29.755.950 TL nominal değerli (B) Grubu paylar, Osman Dağ'ın sahip olduğu 29.747.025 TL nominal değerli (B) Grubu paylar ve Doğan Dağ'ın sahip olduğu 29.747.025 TL nominal değerli (B) Grubu paylar olmak üzere toplam 244.250.000 TL nominal değerli (B) grubu payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. İhraççı tarafından verilen taahhüt: 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. Ortaklar tarafından verilen taahhütler: 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 yapılmayacağını 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. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler: İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesini de kapsamaktadır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Şirket'in paylarının halka arzı mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması ile sermaye artırım ve ortak pay satışı şeklinde olacaktır. 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. 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.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan	Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak

	talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	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. Öte yandan, halka arzdan talepte bulunacak yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların kendi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.
--	---	---

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 30.06.2026, 31.12.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları ve özel bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Unvanı	:	Vizyon Grup Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Sorumlu Denetçi	:	Muhammet Yaşarbaş
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	Türmob-İsmmmo
Adresi	:	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:

30.06.2026 tarihinde alınan 2026/08 nolu Yönetim Kurulu Kararına göre 2026/6 dönemi bağımsız denetçi çalışmaları için Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş ile çalışmaya devam edilmesine karar verilmiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 30.06.2026, 31.12.2025, 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	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024	22.03.2024
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar	5.332.093.705	9.545.556.469	7.131.016.560	6.004.208.439
Nakit ve nakit benzerleri	144.829.066	6.214.086	27.055.470	23.136
Ticari alacaklar	1.075.407.031	1.195.758.978	776.448.925	651.275.011

- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	505.740.244	523.941.912	272.942.256	566.976.882
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	569.666.787	671.817.066	503.506.668	84.298.130
Diğer alacaklar	25.149.706	1.080.935	591.617	746.744
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	25.149.706	1.080.935	591.617	746.744
Stoklar	3.938.575.146	7.947.234.191	6.034.073.083	5.140.748.089
Peşin ödenmiş giderler	59.723.856	66.149.171	5.672.235	2.238.939
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	7.230.812	-	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	59.723.856	58.918.358	5.672.235	2.238.939
Diğer dönen varlıklar	88.408.900	329.119.108	287.175.230	209.176.520
Duran varlıklar	104.313.219	110.266.883	397.544.727	299.060.784
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	290.988.974	290.988.973
Kullanım hakkı varlıkları	3.239.884	4.049.856	5.669.798	-
Maddi duran varlıklar	7.640.399	8.092.998	7.453.019	8.071.811
Peşin ödenmiş giderler	-	98.124.029	-	-
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	93.432.936	93.432.936	93.432.936	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	-	4.691.093	-	-
Toplam varlıklar	5.436.406.924	9.655.823.352	7.528.561.287	6.303.269.223

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024	22.03.2024
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	3.259.845.347	5.147.705.059	1.508.434.241	1.452.401.347
Kısa vadeli borçlanmalar	873.047.756	870.459.760	213.825.534	-
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	360.217.991	275.028.712	403.983.671	1.299.901.050
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	90.962.607	112.884.244	22.108.552	112.799.244

Diğer borçlar	41.451.596	70.320.600	-	39.696.218
- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	-	9.671.204
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	41.451.596	70.320.600	-	30.025.014
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	5.745.128	5.735.336	2.586.431	4.835
Dönem karı vergi yükümlülüğü		7.702.060		
Ertelenmiş gelirler	1.888.420.269	3.805.574.347	865.930.053	-
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	-	64.117.300	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.888.420.269	3.741.457.047	865.930.053	-
Uzun vadeli yükümlülükler	304.946.700	2.199.120.502	3.315.108.710	3.214.029.905
Uzun vadeli borçlanmalar	74.055.736	2.290.571	4.073.307	-
Ticari borçlar	-	-	-	113.681.694
- İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	113.681.694
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	4.823.601	4.937.246	2.054.684	-
Ertelenmiş Gelirler	-	1.570.826.247	2.759.509.870	2.881.340.723
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	-	-	19.468.693	12.519.268
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	-	1.570.826.247	2.740.041.177	2.868.821.455
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	226.067.363	621.066.438	549.470.849	219.007.488
Özkaynaklar	1.871.614.877	2.308.997.791	2.705.018.336	1.636.837.971
Ödenmiş sermaye	700.000.000	700.000.000	700.000.000	289.950.000
Sermaye düzeltme farkları	542.358.222	542.358.222	542.358.223	299.952.455
Sermaye avansı	-	-	-	412.532.468
Tamamlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	-1.254.234	-1.136.951	-	-

Geçmiş yıllar kârları veya zararları	1.067.776.521	1.462.660.113	634.403.049	634.403.048
Net dönem kârı veya zararı	-437.265.632	-394.883.593	828.257.064	-
Toplam kaynaklar	5.436.406.924	9.655.823.352	7.528.561.287	6.303.269.223

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	22 Mart-31 Aralık 2024
Kâr veya Zarar Kısımı				
Hasılat	4.002.075.992	23.019.056	48.255.164	41.390.422
Satışların maliyeti (-)	-4.463.387.495	-412.529	-17.217.951	-6.775.078
Brüt kâr	-461.311.503	22.606.527	31.037.213	34.615.344
Genel yönetim giderleri (-)	-25.478.334	-11.938.035	-30.256.303	-15.780.373
Pazarlama giderleri (-)	-63.047.173	-2.569.883	-3.708.510	-1.732.829
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.558.777	472.902	6.352.004	1.235.239
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-15.782.756	-53.598.754	-53.599.034	-990.703
Esas faaliyet kârı/(zararı)	-561.060.989	-45.027.243	-50.174.630	17.346.678
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	-561.060.989	-45.027.243	-50.174.630	17.346.678
Finansman gelirleri	23.736.669	21.014.663	40.634.347	10.657.504
Finansman giderleri (-)	-213.235.564	-62.964.965	-253.294.713	-16.642.248
Net parasal kazanç/kayıplar	-81.569.201	-63.246.785	-52.263.684	1.147.358.491
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)	-832.129.085	-150.224.330	-315.098.680	1.158.720.425
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	394.863.453	-66.989.017	-79.784.913	-330.463.361
Dönem vergi gideri	-11.876	-	-7.702.060	-
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	394.875.329	(66.989.017)	-72.082.853	-330.463.361
Pay Başına Kar/Zarar	-0,6247	-0,3103	-0,5641	2,8566
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)	-437.265.632	-217.213.346	-394.883.593	828.257.064

Şirket'in 30.06.2026, 31.12.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihli portföy sınırlamalarına uyum tablosu aşağıda yer almaktadır.

			30.Haz.26	31.Ara.25	31.Ara.24	22.Mar.24
--	--	--	------------------	------------------	------------------	------------------

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme				
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	144.829.066	6.214.088	27.055.471	23.135
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	3.938.575.147	7.947.234.191	6.325.062.057	5.431.737.061
R M	Firuzköy Projesi		1.527.912.552	1.388.320.238	1.041.069.784	692.323.123
R M	Tual Asya Projesi		833.170.036	695.232.511	422.084.952	400.052.413
R M	Tual Mabeyin Projesi		16.903.863	1.793.409.156	1.716.289.710	1.532.344.555
R M	Tual Comfort Projesi		1.215.999.009	3.725.682.598	2.522.473.762	2.186.285.716
R M	Tual Manzara 1 Projesi		200.138.982	200.138.982	192.511.637	190.099.041
R M	Tual Manzara 2 Projesi		140.769.328	140.769.328	138.353.889	138.353.889
R M	Meram Yaka		3.681.377	3.681.377	1.289.348	1.289.351
IP	Novaland AVM		-	-	290.988.974	290.988.973
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-	-	-
	Diğer Varlıklar		1.353.002.711	1.596.794.092	1.176.443.759	871.509.025
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	5.436.406.924	9.550.242.370	7.528.561.288	6.303.269.222
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	947.103.492	415.684.391	217.898.842	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı				

		Tebliğ, Md 31				
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31				
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)				9.671.204
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.871.614.877	2.487.300.350	2.705.018.335	1.636.837.970
	Diğer Kaynaklar		2.617.688.555	6.647.257.629	4.605.644.111	4.666.431.252
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	5.436.406.924	9.550.242.370	7.528.561.288	6.303.269.222
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenle me				
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)			-	
A2	Döviz Cinsinden Vadeli- Vadesiz Mevduat /Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	144.825.709	6.191.997	27.048.128	27.048.128
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)				
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)		-		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)		-	-	
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,		-	-	

		Md 24/(d)				
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)		-	-	
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	781.177.814	688.243.944	-	
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	91.189.292	3.987.870	15.076.945	15.076.945

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)	22 Mart 2024 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak Ettikleri 28. İnci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler.	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	72,45%	82,31%	84,01%	86,17%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	2,66%	0,06%	0,36%	0,00%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	66,02%	22,30%	4,70%	0,00%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	2,66%	0,05%	0,16%	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(I)	L/D	Azami %10	1,68%	0,04%	0,20%	0,00%

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylara yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname’nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname’nin tarihi itibarıyla Şirketi ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylara yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilebileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

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 depremde 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 uyuşmazlıklar 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 uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir

Şirket, olağan faaliyetleri çerçevesinde; tüketici uyuşmazlıkları, ticari davalar, müşteri talepleri, icra ve borç tahsilat işlemleri gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir, faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi/kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir

ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu anlamda Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, tedarikçileri, işverenleri, çalışanları ve/veya tüm paydaşları üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup Şirket tarafından söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

Şirket 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 sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların 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 bulunan A Grubu payların tamamına sahip olmaya devam edecektir. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde Ana Hissedar söz sahibi olabilecektir. Bu

kapsamda halka arz sonrasında Ana Hissedar, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Ana Hissedar'ın çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarlarının birbirinden farklı olması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli (gayrimenkulün satın alındığı zaman itibarıyla aşikâr olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar) riskler mevcuttur

Her ne kadar Şirket kurumsal politikası gereği bu konuda en yüksek özenini sergileyecek olsa da Şirket'in satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağının garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkulün satın alındığı 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 mülkün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Böyle bir durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir

GYO Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesi uyarınca; kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, üzerinde proje geliştirilecek arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

Şirket'in ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemede sorun yaşaması ve ipoteklerin nakde çevrilmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir ve Şirket açısından itibar riski oluşabilir.

İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir

Şirket'in olağan faaliyetleri sırasında iş kazaları meydana gelebilir. Şirket'in, yönetim hizmeti sağladığı gayrimenkuller kapsamında hem kendi bordrosuna kayıtlı çalışanları hem de faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla hizmet aldığı diğer üçüncü kişiler İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının

ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kurulmuş olmasından kaynaklanan riskler nedeniyle Şirket zarara uğrayabilir

Şirket, Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi Anonim Şirketi'nin "Tual Gölyaka", "Tual Asya", "Tual Mabeyin", "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 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.

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.

Bölünme işlemi kapsamında düzenlenen bölünme planı uyarınca, Şirket'e aktarımı yapılmış mal varlığı değerleri ile ilgili bir borcun / yükümlülüğün meydana gelmesi halinde ve / veya bölünme işlemi müteakip Şirket'e devri gerçekleştirilen malvarlığı değerleri ile ilgili olarak Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi Anonim Şirketi nezdinde bir borç / yükümlülük ortaya çıkması halinde söz konusu borçlardan / yükümlülüklerden Şirket birinci dereceden sorumludur.

Bununla birlikte, TTK madde 176 uyarınca, bölünme planıyla kendisine borç tahsis edilen ve bu suretle birinci derecede sorumlu bulunan şirket, alacaklıların alacaklarını ifa etmezse, bölünmeye katılan diğer şirketler olan ikinci dereceden sorumlu şirketler, müteselsilen sorumlu olurlar. İkinci dereceden sorumlu olan şirketlere başvurulabilmesi ise ancak TTK madde 176/2 uyarınca, birinci derecede sorumlu şirketin, iflas etmiş olması, konkordato süresi almış olması, aleyhinde yapılan bir icra takibinde kesin aciz vesikası alınmasının şartları doğmuş olması, merkezi yurt dışına taşınmış ve artık Türkiye'de takip edilemez duruma gelmiş veya yurt dışındaki merkezinin yeri değiştirilmiş ve bu sebeple hukuken takibi önemli derecede güçleşmiş olması halinde mümkündür.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri doğrultusunda, Şirket öncelikle her daim kendisine kısmi bölünme sürecinde devredilen malvarlığına ilişkin borçlardan ve yükümlülüklerden birinci dereceden sorumlu olacaktır. Ancak TTK madde 176/2 ile düzenlenen şartların yerine gelmesi halinde ikinci derecen sorumluluğu doğması da mümkündür.

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 rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişiklik 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 02.10.2025 tarih ve 2025/001 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 planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Şirket'in planladığı projelerin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir. Aynı şekilde gayrimenkullerin alım-satımı, inşası, geliştirilmesi ve kullanılması da çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in projelerini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir

Gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu birçok şirketin faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarla, daha çekici lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapabilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabetle birlikte arz fazlalığı oluşabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

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

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı

kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konularda projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Şirket tüm çalışma planlarını proje müelliflerinden gelen avan projelere, ruhsat ve uygulama detaylı projelere göre oluşturmaktadır. Projelerin satış, ruhsat ve uygulama ekipleri ile paylaşımı bağlı projeler ile süperpozelerinin yapılmış olmasını gerektirdiğinden bu yönde hatalı veya eksik çizimlerin paylaşılması söz konusu inşaatlar için 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

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar ve özellikle bankalarca sağlanan gayrimenkul alımı için kredi imkanları Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar ile bilhassa kredi koşullarındaki ağırlaşmalar veya kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralmalar Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye'deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. 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 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.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir

Şirket, halka arz sonrasında ihraç edilen payların piyasasının gelişeceğinin ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağının garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen borsada işlem görecektir paylara yönelik likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde, bu şekilde devam edeceğine ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. İhraç edilen payların piyasasının likiditesi de ihraç edilen payların sahiplerinin sayısına, bu payların piyasasını yapan menkul kıymetler aracılarının menfaatine ve diğer unsurlara bağlıdır.

İhraç edilen payların piyasasının sınırlı olması, ihraç edilen payların sahiplerinin bu menkul kıymetleri istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini zedeleyebilir ve ihraç edilen payların fiyatının değişkenliğini artırabilir.

Pay Fiyatı, Şirket'in mevcut ve gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. İhraç edilen payların işlem fiyatı, Şirket'in kendisinin veya rakiplerinin finansal performansı, küresel makro-ortam, rakiplerin faaliyetleri ve diğer etkenlerdeki değişikliklere ve bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullara cevaben ciddi dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki 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 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.

Ekonmik 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 ettirilemeyebilir, 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 gerçekleşebileceği 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 dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir 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 dağıtabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplama ve dağıtma 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, dağıtılabilir 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 arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul’a veya SPK’ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına 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 %28,57 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 görecektik 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 oluşturması 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:

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi	Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul
İnternet Adresi	www.daggyo.com.tr
Telefon Numarası	0 212 427 42 42
Faks Numarası	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 saklanması, 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 alması 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 fıkrada 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, inşaaata 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 ipoteğin 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 ve 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 değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Olumlu” kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Olumlu” kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çere üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.
- 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. İzin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaatla 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 işleme 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 yükümlülüklerle 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 yükümlülüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü 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 yükümlülüğü, 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 Mabeyin”, “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.

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.

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 30.06.2026 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	100	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
2	Tual Mabeyin Konakları Projesi	Parsana Mahallesi, Kaletaş Caddesi, No:15, Selçuklu Konya	100	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
3	Tual Asya Projesi	Osmangazi Mahallesi, Ayfer Sokak, 2005 nolu Parsel, Sancaktepe İstanbul	35,69	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	34	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
5	Tual Manzara I Projesi	Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara I Projesi 44646 Ada 1 Nolu Parsel Selçuklu Konya	10,8	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
6	Tual Manzara II Projesi	Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara II Projesi 44610 Ada 1 Nolu Parsel Selçuklu Konya	11,75	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
7	Tual Yaka Projesi	Yaka Mahallesi, 17725 Ada 9 Nolu Parsel Meram Konya	11	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
8	Didim Projesi	Fevzi Paşa Mahallesi, 3104 Ada, 240-241-242-243 ve 341 nolu parseller	-	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:

Kısa vadeli stoklar				
---------------------	--	--	--	--

Devam Eden Projeler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22.03.2024
Tual Gölyaka Projesi	1.527.912.552	1.388.320.238	1.041.069.784	692.323.123
Tual Asya Projesi	833.170.036	695.232.511	422.084.952	400.052.413
Tual Mabeyn Projesi	16.903.863	1.793.409.156	1.716.289.710	1.532.344.555
Tual Comfort Projesi	1.215.999.009	3.725.682.598	2.522.473.762	2.186.285.716
Tual Manzara 1 Projesi	6.741.386	200.138.982	192.511.637	190.099.041
Tual Manzara 2 Projesi	-	140.769.328	138.353.889	138.353.889
Tual Yaka Projesi	3.681.377	3.681.378	1.289.349	1.289.352
Ardıçlı Projesi	334.166.923	-	-	-
TOPLAM	3.938.575.146	7.947.234.191	6.034.073.083	5.140.748.089

Her bir gayrimenkul projesi için all-risk sigortası yapılmış olup, toplam sigorta teminat tutarı 4.015.400.000 TL'dir.

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerleme firması olan Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ağustos 2026 tarihli değerleme raporlarında stoklar için 30.06.2026 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerleri 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	2.290.675.000	100
Tual Mabeyin Konakları Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	19.505.000	100

Tual Asya Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	2.920.636.000	35,69
Tual Gölyaka Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	5.977.207.000	34
Tual Manzara I Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.068.605.000	10,8
Tual Manzara II Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.380.165.000	11,75
Tual Yaka Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	252.915.000	11
Didim Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	4.620.820.050	-
Toplam			18.530.528.050	

* 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 tıpatıp 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:

30.06.2026 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, İspartakule Bulvarı, Sardunya Sokak, No:7 Avcılar İstanbul	100	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
2	Tual Mabeyin Konakları Projesi	Parsana Mahallesi, Kaletaş Caddesi, No:15, Selçuklu Konya	100	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
3	Tual Asya Projesi	Osmangazi Mahallesi, Ayfer Sokak, 2005 nolu Parsel, Sancaktepe İstanbul	35,69	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	34	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
5	Tual Manzara I Projesi	Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara I Projesi 44646 Ada 1 Nolu Parsel Selçuklu Konya	10,8	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
6	Tual Manzara II Projesi	Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara II Projesi 44610 Ada 1 Nolu Parsel Selçuklu Konya	11,75	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
7	Tual Yaka Projesi	Yaka Mahallesi, 17725 Ada 9 Nolu Parsel Meram Konya	11	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri
8	Didim Projesi	Fevzi Paşa Mahallesi, 3104 Ada, 240-241-242-243 ve 341 nolu parseller	-	Ön satışlar, Şirket özkaynakları, Banka kredileri

Şirket'in projelerine ait Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ağustos 2026 tarihli değerleme raporlarında projeler için 30.06.2026 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerleri aşağıda yer almaktadır.

Yatırımlar	Piyasa Değeri 30.06.2026	Tamamlanma Derecesi (%)*	Değerleme Rapor No	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Tarihi
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------	------------------------	------------------

Tual Comfort Projesi	2.290.675.000	100	2026/160	28.08.2026	28.08.2026
Tual Mabeyin Konakları Projesi	19.505.000	100	2026/158	28.08.2026	26.08.2026
Tual Asya Projesi	2.920.636.000	35,69	2026/162	28.08.2026	26.08.2026
Tual Gölyaka Projesi	5.977.207.000	34	2026/161	28.08.2026	28.08.2026
Tual Manzara I Projesi	1.068.605.000	10,8	2026/156	28.08.2026	26.08.2026
Tual Manzara II Projesi	1.380.165.000	11,75	2026/157	28.08.2026	28.08.2026
Tual Yaka Projesi	252.915.000	11	2026/159	28.08.2026	28.08.2026
Didim Projesi	4.620.820.050	-	2026/155	28.08.2026	26.08.2026

**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

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, dağıtılsın 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 sınıra 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.

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 8 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 28.08.2026 tarihli 2026/155, 2026/156, 2026/157,

2026/158, 2026/159, 2026/160, 2026/161 ve 2026/162 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporları'nda tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile sunulmuştur.

Yatırımlar	Piyasa Değeri (30.06.2026)	Tamamlanma Derecesi (%)*	Değerleme Rapor No	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Tarihi
Tual Comfort Projesi	2.290.675.000	100	2025/160	28.08.2026	28.08.2026
Tual Mabeyin Konakları Projesi	19.505.000	100	2026/158	28.08.2026	26.08.2026
Tual Asya Projesi	2.920.636.000	35,69	2026/162	28.08.2026	26.08.2026
Tual Gölyaka Projesi	5.977.207.000	34	2025/161	28.08.2026	28.08.2026
Tual Manzara I Projesi	1.068.605.000	10,8	2026/156	28.08.2026	26.08.2026
Tual Manzara II Projesi	1.380.165.000	11,75	2026/157	28.08.2026	28.08.2026
Tual Yaka Projesi	252.915.000	11	2026/159	28.08.2026	28.08.2026
Didim Projesi	4.620.820.050	-	2026/155	28.08.2026	26.08.2026

**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. 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 31.12.2025 tarihi itibarıyla %100 seviyesindedir. 30.06.2025 tarihi itibarıyla 365 adet bağımsız bölümün satışı yapılmıştır.



Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından düzenlenen 28.08.2026 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda kalan dairelerin mevcut değeri 2.290.675.000 + 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.

Tual Comfort projesi 20.314,51 m² yüzölçümüne sahiptir. Yapı ruhsatlarına göre parselde inşa edilecek yapıların toplam alanı 90.403 m²'dir. Mesken nitelikli bağımsız bölümlerin satışa esas toplam alanı ise 64.585 m²'dir.

Tual Comfort projesi için 01.07.2021 tarihli yapı ruhsatları alınmış olup, proje genelinde mevcut inşaat seviyesi itibarıyla yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir. İlgili projenin iskanını 31.12.2025 tarihinde almıştır.

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

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. Proje A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 adet blok ve sosyal tesis bloğundan oluşmaktadır. Projede 3+1, 4+1 ve 5+1 tertibinde daireler mevcuttur. Bloklar bodrum+zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Kapalı havuz, kapalı otopark, sauna, fitness, buhar odası, çocuk parkı, yürüyüş parkuru ve 7/24 güvenlik hizmeti bulunmaktadır.



Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, projenin genel inşaat ilerleme durumu 30.06.2026 tarihi itibarıyla %100 seviyesindedir. 30.06.2026 tarihi itibarıyla 178 adet bağımsız bölümün satışı yapılmıştır.

Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından düzenlenen 28.08.2026 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda kalan dairelerin mevcut değeri mevcut değeri 19.505.000 + 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, inşa 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.



Tual Mabeyin Konakları Projesi 22.370,06 m² yüzölçümüne sahiptir. Yapı ruhsatlarına göre inşa edilen yapıların toplam alanı 48.270 m²'dir. 180 adet bağımsız bölümün satışa esas toplam alanı 37.015,03 m²'dir. Projenin 24.04.2024 tarihli yapı ruhsatları alınmış olup, proje genelinde mevcut inşaat seviyesi itibarıyla 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. İlgili projenin iskanı 31.12.2025 tarihinde alınmıştır.

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 blok 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 30.06.2026 tarihi itibarıyla %35,69 seviyesindedir. 30.06.2026 tarihi itibarıyla 140 adet bağımsız bölümün önsatışı yapılmıştır.

Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından düzenlenen 28.08.2026 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda projenin mevcut değeri 2.920.636.000 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 İdilia ve Sinpaş Liva Turkuaz sayılabilir. Ulaşım bağlantısı TEM otoyolu Sultanbeyli kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir. Proje TEM Otoyolu Sultanbeyli girişine 1,6 km., Sancaktepe Belediyesi'ne 2,7 km., Sultanbeyli Devlet Hastanesi'ne ise 3,1 km. mesafede yer almaktadır.



Tual Asya projesi 22.240,63 m² yüzölçümüne sahiptir. Yapı ruhsatlarına göre projenin toplam inşaat alanı 64.394,20 m²'dir.

Proje için 18.07.2023 ve 30.04.2024 tarihli yapı ruhsatları alınmış olup, proje genelinde mevcut inşaat seviyesi itibarıyla 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 İşİ" 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.

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 30.06.2026 tarihi itibarıyla %34 seviyesindedir. 811 ada 8 parsel ve 812 ada 5 parselde henüz inşai faaliyetler başlamamıştır. 30.06.2026 tarihi itibarıyla 811-7 parselden 126 adet, 812-5 parselden 33 adet bağımsız bölümün önsatışı yapılmıştır.

Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından düzenlenen 28.08.2026 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda projenin mevcut değeri 5.977.207.000 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, Tema İstanbul, TED Atakent Koleji, BosphorusCity 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 çehreye 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 m², 811 ada 8 parsel arsanın yüzölçümü, 33.431,69 m², 812 ada 5 parsel arsanın yüzölçümü ise 2.297,77 m²'dir. 811 ada 7 parseldeki ruhsata esas toplam inşaat alanı 51.429 m², 811 ada 8 parseldeki ruhsata esas toplam inşaat alanı 84.325 m², 812 ada 5 parselde ruhsata esas toplam inşaat alanı 5.025 m²'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 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 m², projenin toplam inşaat alanı ise 29.100 m²'dir.



Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, izahname tarihi itibariyle projenin genel inşaat ilerleme durumu %10,8 seviyesindedir. Projeden henüz önsatış yapılmamıştır.

Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından düzenlenen 28.08.2026 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda projenin mevcut değeri 1.068.605.000 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.



Tual Manzara I Projesi 17.480,96 m² yüzölçümüne sahiptir. Tual Manzara I Projesi için 01.08.2024 tarihli yapı ruhsatları alınmış olup, proje genelinde mevcut inşaat seviyesi itibarıyla 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 m², villalar için ise 5.236 m² olmak üzere toplam 27.058,28 m², projenin toplam inşaat alanı ise 36.484 m²'dir.



Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, izahname tarihi itibarıyla projenin genel inşaat ilerleme durumu %11,75 seviyesindedir. Projeden henüz önsatış yapılmamıştır.

Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından düzenlenen 28.08.2026 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda projenin mevcut değeri 1.380.165.000 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 geliştirmekte olan bir kesimidir.



Tual Manzara II Projesi 20.800,79 m² yüzölçümüne sahiptir. Yapı ruhsatlarına göre planlanan projenin toplam inşaat alanı 36.484 m²'dir. Toplam satılabilir daire alanı 21.822,28 m², villa alanı ise 5.236 m²'dir.

Tual Manzara II Projesi için 16.04.2025 tarihli yapı ruhsatları alınmış olup, proje genelinde mevcut inşaat seviyesi itibarıyla 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.

Tual Yaka Projesi

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 m², D, E ve F blok villalar ise 387 m² inşaat alanına sahip olacaktır.



Projedeki inşai faaliyetler devam etmekte olup, izahname tarihi itibariyle projenin genel inşaat ilerleme durumu %11 seviyesindedir. Projeden henüz önsatış yapılmamıştır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından düzenlenen 28.08.2026 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda projenin mevcut değeri 252.915.000 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.

Tual Yaka Projesi 5.695,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Yapı ruhsatlarına göre planlanan projenin toplam inşaat alanı 2.349 m², toplam konut (villa) alanı ise 2.325 m²'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.

Didim Projesi

Aydın ili, Didim ilçesinde geliştirilmekte olan Didim projesi değerleme raporuna göre değeri 4.620.820.050TL olup 2+1, 3+1, 4+1'den oluşan taslak proje çalışmalarına göre proje kapsamında yapılması planlanan yaklaşık 300 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

20.01.2026 Emlak Konut GYO ve Dağ GYO arasında %30 ve %70 Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımımızalanan projede herhangi bir önsatış yapılmamıştır. Önsatış Hazırlıkları yapılmaktadır. Projenin başlangıç 15.10.2026 olarak belirlenmiştir.



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.

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

İnşaat sektörü yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen 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 (evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlere bağlı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Erişilebilirliği yüksek olan konutlara ait bu talebin sürmesi beklenebilir. Ancak zaman zaman ekonomik konjonktürde meydana gelen değişiklikler talep boyutunu farklılaştırabilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2026 yılı ilk altı ayında Türkiye’de toplam satışlar 669.516 adet olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılı aynı dönemine göre %3,1 dolayında azalma görülmüştür. 2025 yılı ilk 6 ayında 721 bin 828 konut satılmıştı. Aynı dönemdeki satışların 142.794 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken Yüksek faiz ortamına rağmen, kredili konut alımlarındaki canlanma ile ipotekli satışlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,8 oranında hafif bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci el satışlar 220.487 adet, ikinci el satışlar ise 478.029 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yabancı uyruklu kişilere Türkiye’den 2026 yılının ocak-haziran döneminde yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 oranında azalarak 9.083 olarak gerçekleşmiştir. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul almasıyla ilgili düzenlemelerden sonra artan ilgi 2022 yılına kadar oldukça güçlü bir düzeyde devam etmiştir. Ancak piyasadaki döviz hareketleri, vatandaşlık alt sınır limitlerinin güncellenmesi ve küresel konjonktür gibi etkenler nedeniyle bu güçlü trend son birkaç yıldır zayıflama eğilimine girmiştir.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. Trend 2026’ya oldukça güçlü başlamış; ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,4 artışla 208 milyon dolara, şubatta ise %18,4 yükselişle 225 milyon dolara ulaşmıştır. Mart haziran Dönemindeki Kırılma (Azalış Trendi): 28 Şubat 2026 tarihinde ABD ve İsrail’in İran’a yönelik gerçekleştirdiği askeri saldırılar ve sonrasında Körfez bölgesini etkileyen jeopolitik gerilimler, Türk yatırımcıların eğilimini tamamen değiştirmiştir. Türklerin en yoğun gayrimenkul aldığı merkezlerin başında gelen Dubai gibi pazarların risk barındırması nedeniyle, mart, nisan ve mayıs aylarını kapsayan dönemde yurt dışı alımlar yıllık bazda ortalama %26 oranında azalış kaydetmiştir. Martta %18 azalarak 187 milyon dolara, nisanda %19,4 düşüşle 187 milyon dolara ve mayısta 143 milyon dolara kadar gerilemiştir.

Açıklanan son haziran ayı ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye yerleşiklerinin yurt dışındaki net gayrimenkul alımı 248 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Yurt dışı gayrimenkul alımlarındaki bu rekor yükseliş trendi, 2027 yılına doğru giderken eski agresif büyüme momentumunu kaybetme sinyalleri vermektedir. Bu durumun temel gerekçeleri şunlardır:

- 1.Ortadoğu ve Körfez bölgesindeki istikrarsızlıklar, güvenli liman arayan Türk sermayesini sınır ötesi gayrimenkul yatırımları yaparken daha temkinli olmaya itmektedir.
- 2.Gelişmiş batı ülkelerinde (Yunanistan, İspanya, Portekiz vb.) "Golden Visa" (Altın Vize) şartlarının ve alt sınır limitlerinin kademeli olarak zorlaştırılması nedeniyle, 2027 yılında talebin sürekli katlanarak artmasından ziyade belirli bir doygunluk noktasına ulaşması beklenmektedir.

Mülk sahiplerinin evlerini satarken veya değerlerken fiyatların arttığını düşünmesine (nominal yanılgı) rağmen, paranın alım gücü ve enflasyon karşısında gayrimenkulün aslında değer kaybettiği (reel kayıp) gerçeği gözlemlenmektedir.

2026 yılı haziran ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %24,5 oranında artmış, reel olarak ise %5,8 oranında azalmıştır. Türkiye’de 3 üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2026 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %25,3, 25,5 ve 22,6 oranlarında artış gözlemliyoruz.

2025 yılı bahar aylarından 2026 yılı ilk yarısına kadar olan dönemde inşaat maliyetlerinde keskin bir düşüş değil, aylık ve yıllık bazda yükseliş serisi devam etmiştir. Aylık ve yıllık bazda yükseliş serisi devam etmiştir. Ancak maliyetlerin artış hızında (enflasyon oranında) kademeli bir yavaşlama (dezenflasyon) kaydedilmiştir. TÜİK verilerine göre inşaat maliyet endeksi 2026 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,45 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göreyse %28,66 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,68 artarken, işçilik endeksi %1,66 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,78, işçilik endeksi %30,25 yükselmiştir. 2026 ilk yarısı itibarıyla inşaat maliyetlerindeki artışın belirgin bir şekilde yavaşlamıştır.

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 ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Ocak-Haziran, 2026) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı ikinci çeyreğinde idarece verilen yeni yapı ruhsatına sahip bina sayısı %2,0, daire sayısı %9,5 ve yüz ölçüm %7,4 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı II. Çeyreğinde (Nisan- Haziran) belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %13,7 daire sayısı %10,7 ve yüz ölçüm %5,8 artmıştır.

Gerek yapı ruhsatları gerekse kullanım izinlerinde görülen artışın önemli nedeni olarak deprem sonrası yapılan konutlar ile kentsel dönüşümün tekrar hızlanmasından kaynaklanan imar faaliyetleri gösterilebilir.

Kaynak: GYODER

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 2023-2026

	2023 Yılı		2024 Yılı		2025 Yılı		2026 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	17.159	85.768	6.593	78.546	17.516	99.509	20.263	91.217
Şubat	18.329	66.067	9.387	90.171	17.593	99.993	25.035	99.514
Mart	26.732	84.590	13.671	97.674	19.109	96.679	25.978	87.389
Nisan	22.961	69.646	7.482	72.794	18.340	105.229	25.771	101.037
Mayıs	31.033	102.254	10.828	108.098	20.325	115.339	19.754	73.579
Haziran	14.354	75.764	7.150	75.774	14.484	97.095	25.993	103.986
Temmuz	15.363	101.695	11.990	120.436	19.315	129.624	23.888	99.715
Ağustos	17.486	114.638	14.117	125.294	20.646	128.794	-	-
Eylül	9.030	101.780	16.507	130.050	22.264	134.654	-	-
Ekim	6.132	100.051	21.979	149.640	24.684	146.271	-	-
Kasım	5.668	94.911	22.789	137.016	22.523	124.466	-	-
Aralık	6.593	142.131	24.480	197.632	30.604	234.619	-	-
Toplam	190.840	1.139.295	147.501	1.307.351	247.403	1.309.948	146.419	656.437
Genel Toplam	1.330.135		1.454.852		1.557.351		802.856	

Kaynak: https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/databrowser/tuik/categories/9/9_4/TR_DF_SATIS_SEKLI_SATIS_DURUMU_V3.1.0

Türkiye genelinde konut satışları 2026 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %39,3 oranında artarak 129 bin 979 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 084 ile İstanbul, 11 bin 468 ile Ankara ve 7 bin 865 ile İzmir olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,1 oranında artarak 25 bin 993 oldu. Diğer konut satışları ise haziran ayında bir önceki

yılın aynı ayına göre %7,1 oranında artarak 103 bin 986 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,0 diğer satışların payı %80,0 olarak gerçekleşti.

Diğer konut satışları haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,1 oranında artarak 103 bin 986 oldu. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,3 oranında azalarak 556 bin 722 adet oldu.

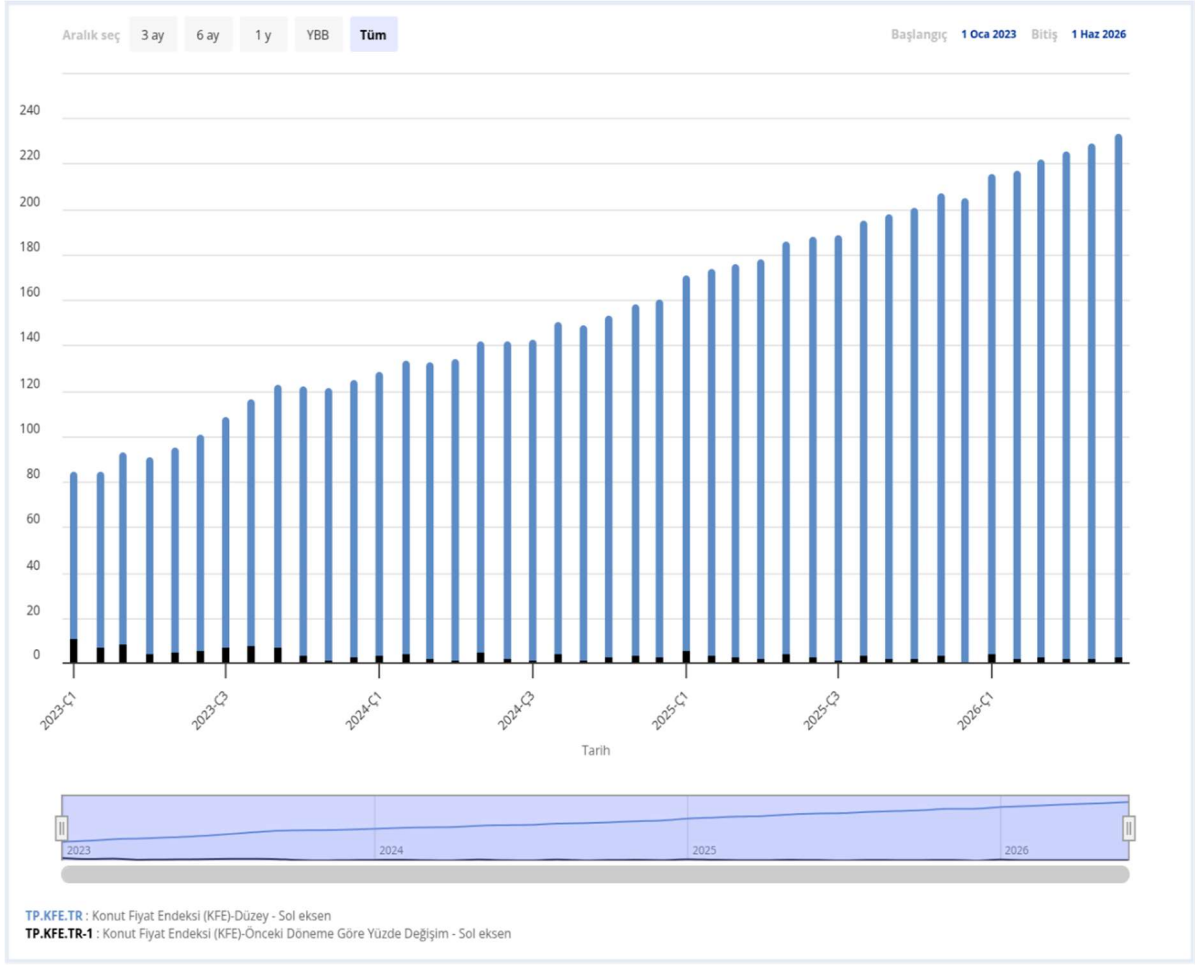
Ülke genelinde ilk el konut satış sayısı haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 oranında artarak 43 bin 406 oldu. İkinci el konut satışları ise haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,5 oranında artarak 86 bin 573 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %33,4 olmuştur.

İkinci el konut satış sayısı haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,5 oranında artarak 86 bin 573 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışlarının payı %66,6 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,5 oranında artarak 86 bin 573 olarak gerçekleşti.

Kaynak: <https://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/58344>

Konut Fiyat Endeksi

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 2026 yılının haziran ayında 231,50 olarak gerçekleşmiştir. Endeksin 2023 yılı ocak ayından itibaren itibaren değişimleri aşağıda yer almaktadır.



Kaynak: TCMB /www.tcmb.gov.tr

b) Ticari Gayrimenkul

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından 17 Ağustos 2026 tarihinde açıklanan resmi verilere göre, 2026 yılı haziran sonu (2. Çeyrek) itibarıyla Türkiye genelinde Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) 253,2 puan seviyesinde gerçekleşmiştir.

Endeks, geçen yılın aynı çeyreğine (haziran sonu) göre nominal olarak %29,4 oranında bir artış kaydetmiştir. Bu yüzdesel artış üzerinden yapılan hesaplama göre; 2025 yılı Haziran sonunda 195,67 puan olan endeks değeri, 2026'nın aynı döneminde yaklaşık 57,53 puanlık net bir artış göstererek 253,2 puana ulaşmıştır.

2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,00 ile 7,40 milyon m² civarı olarak gerçekleşmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 86.202 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %57 oranında artış kaydedilmiştir.

2026'nın ilk yarısındaki yeni kiralama hacmi, 2025'in aynı dönemine göre metrekare bazında %57 oranında güçlü bir artış kaydetmiştir. Bu dönemde, şirketlerin taşınma ve daha nitelikli

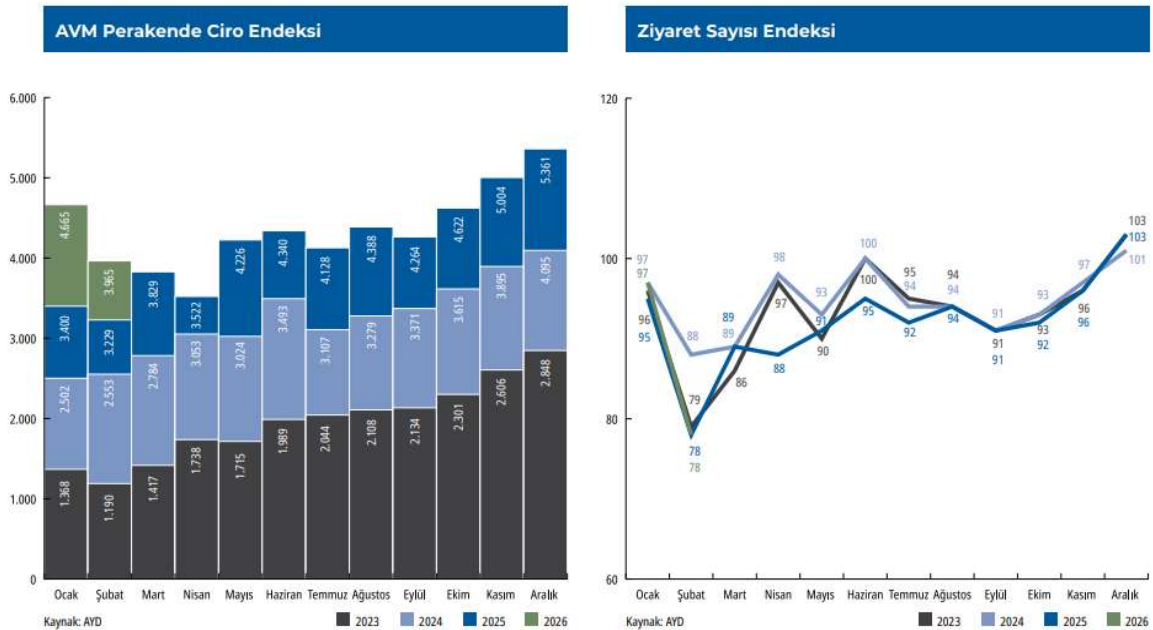
(A sınıfı) ofislere geçiş dalgası nedeniyle yeni kiralama anlaşmaları, toplam işlem hacminin neredeyse tamamını kaplamıştır.

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

c) Alışveriş Merkezleri

2026 yılı mart sonu itibarıyla Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezi arzı 455 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,8 milyon metrekare seviyesindedir. 2026 yıl sonuna kadar 154.500 bin metrekare kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon metrekare seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 162 metrekare kiralanabilir alanken, İstanbul 318 metrekareyle ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 284 metrekare perakende yoğunluğuna sahiptir. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 metrekare seviyesine çıkması beklenmektedir.



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)																
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Açık AVM Sayısı	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	445	445
TKA (bin m ²)	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	13.784	13.784

d) Turistik İşletmeler

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılında Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 52,8 milyon iken, 2024 yılında ise sayı 52,6 milyon olarak kaydedilmiştir. 2026 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı 4.373.337 kişi olarak gerçekleşmiş, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,7'lik artış gözlemlenmiştir. 2026 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 4,4 milyon yabancı turistin %59'u İstanbul'a, %8'i Antalya'ya, %2'si İzmir'e, %2'si Ankara'ya ve %0,3'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 881.000 oda kapasitesiyle 21.429 işletme belgeli, 63.000 oda kapasitesiyle 576 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında başı 3.153 tesis ve 127.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte; onu takiben 2.897 tesis ve 110.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.694 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 576 tesis içinde en büyük payı 87 tesis ve yaklaşık 17.000 oda kapasitesiyle Antalya almakta; onu takiben 72 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla, 67 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle İstanbul gelmektedir.

2025 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %49,5 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %66,3 ile Antalya, onu takiben %53,5 ile İstanbul ve %49,9 ile Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %38,5 ve %41,5 olmuştur. Ortalama oda fiyatı ise aynı dönemde %2,8 azalışla 114,70 Euro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da ise birinci çeyrekte olumlu bir performans gözlemlenmiş; doluluk oranı %7,4 artarak %63,7 seviyesine yükselmiştir. Buna karşılık ortalama oda fiyatı %2,9 düşüşle 94,23 Euro seviyesinde kalmıştır. İzmir'de doluluk oranı birinci çeyrekte %4,3 artışla %57,9 olarak kaydedilirken, ortalama oda fiyatı %1,1 düşüş göstererek 107,39 Euro seviyesine gerilemiştir. Bodrum'da ise 2026 yılının birinci çeyreğinde doluluk oranı %54,2 artarak %18,5 seviyesine yükselmiş, ortalama oda fiyatı ise %21,6 düşüşle 93,30 Euro olarak gerçekleşmiştir.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.694	289.966	87	17.230
MUĞLA	2.897	109.701	72	6.956
İSTANBUL	3.153	127.404	67	7.317
İZMİR	1.927	42.795	57	5.388
ANKARA	368	21.484	13	1.326
DİĞER	10.390	289.793	280	24.999
TÜRKİYE	21.429	881.143	576	63.216

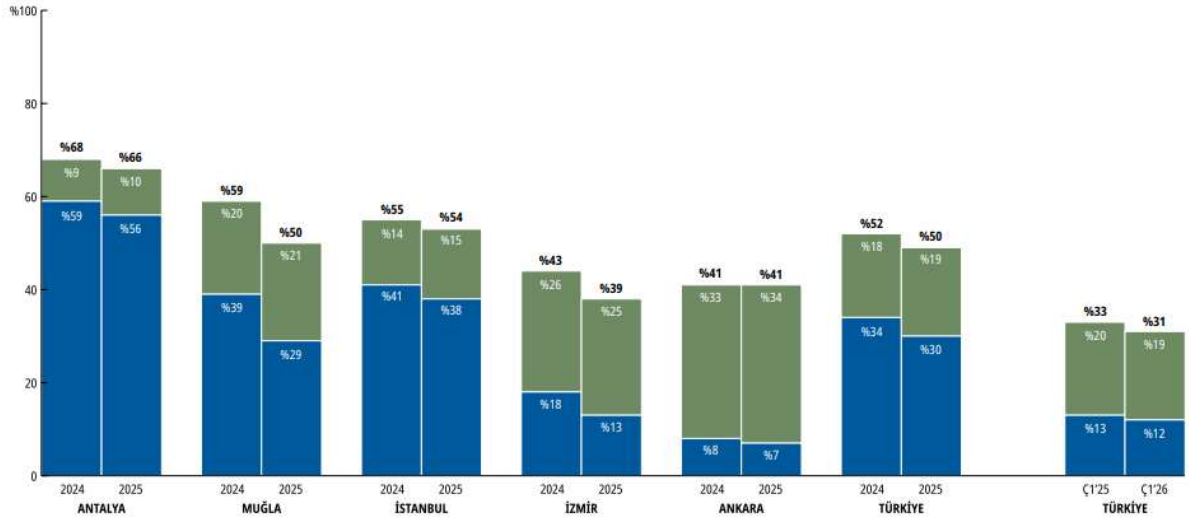
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2025 Ocak-Aralık 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
Ç2'25	16.412.168	981
Ç3'25	23.639.736	1.017
Ç4'25	14.744.001	1.013
2025 TOPLAM	63.917.057	1.008

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)

Kaynak: TÜİK



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

■ Toplam ■ Yerli ■ Yabancı

*Ç1 verileri Ocak ayını kapsamaktadır.

Kaynak: GYODER

e) Lojistik Depolar İşletmeler (Metin ve Grafikler Güncel)

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,6 milyon m² toplam depo stokunda 7,8 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzi yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 471 bin m² olarak kayıt altına

alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

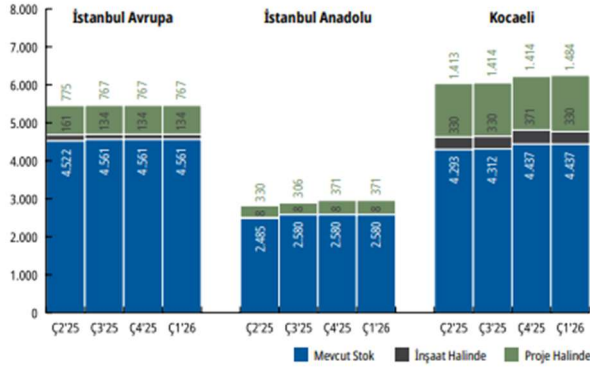
Pazarda yüksek talep doğrultusunda gerçekleşen depo kiralama işlem hacmi 2025 yılı toplamında 340 bin m² olarak kayıt altına alınırken, son 8 yılın en yüksek işlem hacmi gerçekleşmiştir. Yıl toplamında gerçekleşen işlemlerde en yüksek payı %79 oran ile üçüncü parti lojistik şirketleri alırken, sıralamayı %13 pay ile perakende sektörü izlemiştir. Lojistik kiralama işlemlerinde bölgesel bazda en fazla işlemin gerçekleştiği pazar Kocaeli bölgesi olarak öne çıkmıştır. 2026 yılının ilk çeyreğinde ise herhangi bir kiralama işlemi kaydedilmemiştir.

2026 ilk çeyreğinde boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %1,9; İstanbul Asya pazarında %1,3 ve Kocaeli pazarında %1,7 seviyesinde kaydedilmiştir.

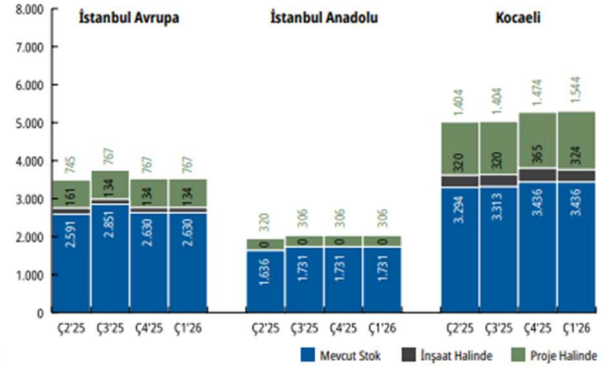
2026 birinci çeyrekte lojistik depo birincil kiralaları USD bazında aylık 11,25 USD/m²/ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %2,3 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %16,7 oranında artış göstererek 490 TL/m²/ay seviyesine yükselmiştir.

Arz-talep dengesi yeniden oluşuncaya kadar orta vadede birincil kiralaların artmaya devam etmesi beklense de kira artış hızı yavaşlama eğilimindedir. Bu süreçte daha düşük teknik özelliklere sahip B sınıfı depolara yönelik talebin zayıflaması ikincil segmentte kiralama zorlukları ve kira seviyeleri üzerinde aşağı yönlü baskı yaratabilir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. Ekonomide yavaşlama ve durgun seyreden üretim faaliyetleri nedeniyle kullanıcılar 2026 yılında mevcut kapasitenin optimizasyonu ve operasyonel verimliliğe odaklanabilir. Depo talebinin verimli tavan yükseklikleri, geniş aks aralıkları, güçlü yükleme altyapısı ve otomasyona uygun tasarım gibi özelliklere sahip, güneş enerjisi sistemleri ve elektrikli araç şarj altyapıları gibi sürdürülebilir enerji çözümleriyle de desteklenen modern lojistik tesislerde yoğunlaşması beklenmektedir. Dijitalleşme ve yapay zekâ destekli depo geliştirme faaliyetleri, gelecekte daha verimli ve rekabet gücünü uzun vadede koruyabilecek lojistik arzının hayata geçirilmesine katkı sağlayabilir.

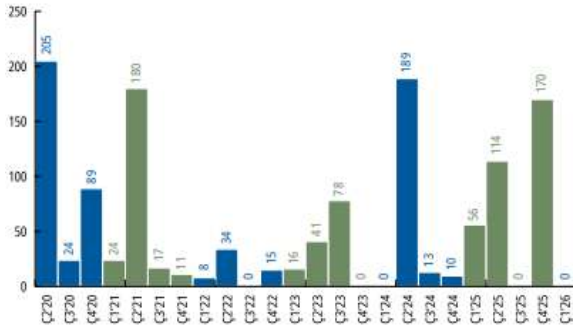
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))

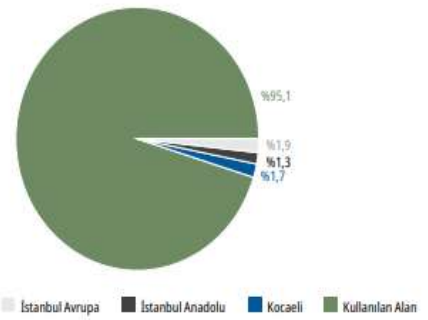


Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



Kaynak:GYODER

Boşluk Oranları (%)



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.

- 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 52’ye yükselmiştir. 2025 ikinci çeyrek sonu itibarıyla GYO’ların toplam piyasa değeri yaklaşık 673 milyar TL iken konsolide olmayan aktif toplamı 1.367 milyar TL’dir.

<https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2026-yili-istatistik-bultenleri>

	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	49	1.687.397.764	828.859.044
2026/1	52	1.322.278.973	873.346.136

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

Borsa’da işlem gören GYO’ların 2026 1. 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	545.854.435	78,30	0,00	17,41	4,29	16.623.186.538	31.059.117.352
2	AHES GYO	721.500.000	53,08	0,00	26,05	20,87	12.907.544.943	13.455.975.000
3	AKFEN GYO	3.900.000.000	78,87	0,00	20,01	1,12	40.590.402.876	10.413.000.000
4	AKİŞ GYO	2.415.000.000	93,00	0,00	5,00	2,00	59.453.329.000	21.421.050.000
5	AKMERKEZ GYO	37.264.000	91,00	0,00	8,00	1,00	13.113.799.081	10.620.240.000
6	ALARKO GYO	2.028.600.000	90,52	0,00	2,41	7,07	28.869.379.247	12.374.460.000
7	ASCE GYO	659.000.000	94,00	0,00	4,00	2,00	28.646.545.731	6.952.450.000
8	ATA GYO	47.500.000	94,00	0,00	5,00	1,00	968.488.913	568.100.000
9	ATAKULE GYO	263.340.000	95,00	0,26	3,00	1,74	7.367.950.836	2.077.752.600

	Ortaklığın Unvanı	Çıkarılmış Sermaye (TL)	Gayrimenk ul Yatırımları (%)	İştirakler (%)	Para ve Sermay e Piyasası Araçlar ı (%)	Diğer (%)	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
10	AVRASYA GYO	111.600.000	60,32	0,00	34,95	4,73	2.720.948.461	1.277.820.000
11	AVRUPAKEN T GYO	400.000.000	98,01	0,00	0,00	1,99	55.787.476.106	19.792.000.000
12	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	700.000.000	73,00	0,00	9,00	18,00	67.619.616.637	34.664.000.000
13	BATI EGE GYO	815.000.000	97,96	0,00	0,19	1,85	5.603.145.707	3.317.050.000
14	DENİZ GYO	400.000.000	70,00	0,00	29,00	1,00	7.656.777.967	2.980.000.000
15	DOĞUŞ GYO	332.007.786	98,32	0,00	0,24	1,44	21.711.861.253	9.209.895.984
16	EGEYAPI AVRUPA GYO	200.000.000	79,00	0,00	2,00	19,00	7.515.814.204	5.868.000.000
17	EMLAK KONUT GYO	3.800.000.000	79,00	2,00	2,00	17,00	352.669.213	72.998.000.000
18	EYG GYO	700.000.000	87,75	0,00	6,10	6,15	3.019.215.586	1.911.000.000
19	FUZUL GYO	1.250.000.000	79,00	0,00	4,00	17,00	14.391.838.147	18.575.000.000
20	HALK GYO	3.840.000.000	85,34	0,00	8,31	6,35	89.451.928.894	17.932.800.000
21	İDEALİST GYO	150.000.000	57,00	0,00	0,00	43,00	1.033.587.416	627.000.000
22	İŞ GYO	958.750.000	96,00	0,00	1,00	3,00	65.622.371.306	19.079.125.000
23	KIZILBÜK GYO	4.000.000.000	90,63	0,00	2,13	7,24	39.778.990.089	13.320.000.000
24	KİLER GYO	1.395.000.000	81,00	0,00	9,00	10,00	37.285.166	6.947.100.000
25	KORAY GYO	1.000.000.000	88,96	0,12	0,18	10,74	8.898.329.350	7.800.000.000
26	KÖRFEZ GYO	990.000.000	58,00	0,00	39,00	3,00	3.035.782.671	2.643.300.000
27	KUZU GYO	200.000.000	99,70	0,00	0,01	0,29	18.947.493.486	4.580.000.000
28	LUXERA GAYRİMENK UL Y.O.	330.000.000	67,74	0,00	20,52	11,74	6.799.199.151	5.428.500.000
29	MARTI GYO	2.400.156.000	91,61	0,00	0,06	8,33	19.246.444.856	3.240.210.600
30	MHR GYO	1.240.500.000	77,49	0,00	15,42	7,09	11.194.134.468	4.230.105.000
31	MİSTRAL GYO	469.768.118	95,00	0,00	3,80	1,20	6.561.351.103	3.560.842.336
32	NUROL GYO	335.348.000	75,03	0,00	5,84	19,13	6.725.955.300	2.967.829.800
33	ÖZAK GYO	1.456.000.000	81,09	0,81	12,80	5,30	87.683.613.096	17.573.920.000
34	ÖZDERİCİ GYO	1.000.000.000	88,33	0,00	10,92	0,75	7.100.285.711	1.920.000.000
35	PANORA GYO	87.000.000	96,60	0,00	2,80	0,60	18.548.705.931	10.396.500.000

	Ortaklığın Unvanı	Çıkarılmış Sermaye (TL)	Gayrimenkul Yatırımları (%)	İştirakler (%)	Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%)	Diğer (%)	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
36	PASİFİK GYO	6.900.847.276	66,00	0,00	0,00	34,00	86.540.938.317	16.976.084.299
37	PEKER GYO	5.000.000.000	39,62	0,00	9,35	51,03	12.019.218.940	71.500.000.000
38	REYSAŞ GYO	2.000.000.000	90,23	0,00	6,15	3,62	113.713.833.432	58.480.000.000
39	SAVUR GYO	1.083.000.000	78,76	0,00	12,63	8,61	5.588.101.394	10.775.850.000
40	SERVET GYO	3.250.000.000	83,33	0,00	12,58	4,09	27.692.970.779	10.075.000.000
41	SİNPAŞ GYO	4.000.000.000	80,04	0,00	15,13	4,83	70.901.057.166	13.640.000.000
42	SUR TATİL EVLERİ GYO	167.500.000	80,47	0,00	0,00	19,53	14.263.346.478	9.112.000.000
43	ŞEKER GYO	813.555.283	96,00	3,00	0,00	1,00	7.507.572.479	3.604.049.904
44	TORUNLAR GYO	1.000.000.000	79,26	0,00	19,81	0,93	187.630.895	85.400.000.000
45	TREND GYO	69.000.000	46,38	0,00	51,74	1,88	653.161.548	1.229.580.000
46	TSKB GYO	650.000.000	98,00	1,00	1,00	0,00	7.750.770.047	4.186.000.000
47	VAKIF GYO	3.450.000.000	96,93	0,00	0,01	3,06	34.234.415.650	8.832.000.000
48	VERA KONSEPT GYO	820.000.000	66,68	0,00	1,33	31,99	7.961.253.480	1.779.400.000
49	YENİ GİMAT GYO	241.920.000	81,51	0,00	9,62	8,87	29.448.617.109	50.803.200.000
50	Z GYO	210.492.225	89,96	0,00	8,09	1,95	3.663.348.814	5.329.663.137
51	ZERAY GYO	626.000.000	73,53	0,00	2,63	23,84	10.466.569.057	12.451.140.000
52	ZİRAAT GYO	4.693.620.000	97,00	0,00	1,00	2,00	104.100.719.380	107.390.025.600

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni <https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2026-yili-istatistik-bultenleri>

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

Şirket'in 30.06.2026 itibarıyla konut ve ticari alanlardan oluşan 8 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 itibariyle ertelenen gelirleri aşağıda yer almaktadır.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
Tual Comfort Projesi	47.687.08	2.008.961.960	-	-
Tual Mabeyn Projesi	-	1.796.612.387	-	-
Tual Asya	547.180.879	-	13.000.000	-
Tual Gölyaka Projesi	1.293.552.306	-	852.930.053	-
Tual Comfort Projesi	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler				
Ömer Dağ	-	-	-	4.448.356
Nedim Dağ	-	-	1.356.406	1.500.269
K. Ömer Dağ	-	-	5.621.123	863.145
Ömer Faruk Dağ	-	-	4.506.879	3.038.484
Mehmet Dağ	-	-	2.127.088	2.669.014
Berat Dağ	-	-	5.857.197	-
Toplam	1.840.733.185	3.805.574.347	885.398.746	12.519.268

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 Mabeyin 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 30.06.2026 tarihi itibariyle 4.002.075.992 TL, 30.06.2025 tarihi itibariyle 23.019.056 TL hasılat tutarı Şirket'in ilgili dönemde aktifinde bulunan stoklar nedeniyle elde ettiği inşaat faaliyetleri ile yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in izahname tarihi itibariyle 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:

İş'bu 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:

İş’bu İzahname’nin Önemli Sözleşmeler başlıklı 22. bölümde Şirket’in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere yer verilmiştir.

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 adresinden ulaşılabilecek 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://veriportali.tuik.gov.tr/tr/press/58303>
- İnşaat maliyet endeksi:
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi>

- TCMB tarafından hazırlanan 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 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 %23,8157'si Mehmet Dağ, %23,8085'i Osman Dağ ve %23,8085'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 ²
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 ²
Bahçeşehir Konutları 2.Etap	Konya	Mayıs 2009/ Nisan 2010	4 Blok, 11 kat, 176 Konut, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi	46.000 m ²
Bahçeşehir Konutları 3.Etap	Konya	Mayıs 2009/Nisan 2010	3 Blok, 11 kat, 132 Konut, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi	34.000 m ²
Bahçeşehir Konutları 4.Etap	Konya	Haziran 2010/ Haziran 2011	5 Blok, 13 kat, 220 Konut, Ticaret Merkezi, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi	65.000 m ²
Bahçeşehir Gold	Konya	Mart 2011/Mayıs 2012	5 Blok, 13 kat, 260 Konut, Ticaret Merkezi, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi	68.000 m ²
Yurt İnşaatı	Konya	Nisan 2011/Şubat 2012	350 Öğrenci Kapasiteli, 345 Oda ve Ticaret Merkezi	38.000 m ²
Residence Hill	Konya	Ekim 2013/Eylül 2014	7 Blok, 8 Kat, 476 Konut, Ticaret Merkezi, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi	43.000 m ²
Autopia Galerı Sitesi	Konya	Aralık 2013/ Kasım 2014	12 blok - 1 Kat, 52 Oto - Showroom	26.600 m ²
Doğa Şehir Konutları	Konya	Ocak 2014/ Eylül 2016	60 Blok 8,9,10,11,12 Kat, Toplam 1.200 Konut ve Ticaret Merkezi	418.000 m ²
Doğa Şehir Ticaret Merkezi	Konya	Şubat 2014/ Haziran 2015	50 Adet Cadde Mağazası	44.000 m ²
Flora Şehir	Konya	Eylül 2014/ 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 ²
Şehit Binbaşı Bedir Karabıyık	İstanbul	Ağustos 2020 / Aralık 2022	40 Derslik	12.861 m ²
Tahsin Bangioğlu İlkokulu	İstanbul	Ağustos 2020 / Aralık 2022	35 Derslik	5.801 m ²
Ali Yalkın Ortaokulu	İstanbul	Ağustos 2020 / Haziran 2022	26 Derslik	4.957 m ²

Hamiyet Gerçek İlkokulu	İstanbul	Ağustos 2020 / Eylül 2022	10 Derslik	3.473 m ²
Zincirlikuyu İsoy Metal B Blok	İstanbul	Ağustos 2020 / Kasım 2022	15 Derslik	3.076 m ²
Ardıçlı Mahallesi 4.Etap 594 Adet Konut ve 75 Dükkan İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Konya	Eylül 2020/ Ocak 2024	32 Blok / 594 Konut	87.270 m ²
Beybes Mahallesi 657 Adet Konut 13 Adet Dükkan, 2 Adet Cami İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Konya	Ağustos 2020/ Kasım 2022	49 Blok / 657 Konut	87.394 m ²

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 m² satılabilir alana ve 123.000 m² 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 ²
Ataşehir Konutları	Konya	Şubat 2012 / Aralık 2013	11 Blok, 11-12 Kat, 566 Konut, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi	174.328 m ²
Novada AVM	Konya	Haziran 2013/ Ekim 2014	AVM - 130 Mağaza	93.000 m ²
Bahçekent Flora Park	İstanbul	Şubat 2014/ Haziran 2015	18 Blok, 15 Kat, Toplam 900 Konut, Ticaret Merkezi, Alt Yapı ve Çevre Düzenleme İşi 245 Dükkan	288.000 m ²
Tual Adalar	İstanbul	Ocak 2016 / Ocak 2021	474 Daire 1-Etap -60 Daire 2-Etap Park ve Okul	112.000 m ²
Tual Bahçekent	İstanbul	27.05.2015-24.12.2020	24 Blok / 1739 Konut , 175 Ticari Ünite	380.078 m ²
İstanbul Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi İnşaat İşi	İstanbul	Mayıs 2020/ Kasım 2022	4 Blok / 190 Konut	45.624 m ²
Konya Yeni Motorlu Küçük Sanayi Sitesi 3.Etap 33 Adet Sanayi Yapısı Sanayi Dükkanı), 2 Adet Ticari Yapı (21 Adet Ticari Dükkan), 1 Adet Giriş Takı İnşaatı ile Altyapı Çevre Düzenleme İşi	Konya	Mart 2021/ Nisan 2024	33 Sanayi Yapısı, 2 Adet Ticaret Yapısı ve 1 Adet Giriş Takı/638	129.000 m ²
Kayabaşı Mah. 4 Etap 483 Adet Konut ve 12 Adet Dükkan İnşaatları ile Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi Projesi	İstanbul	Haziran 2021/Mart 2024	19 Blok / 483 Konut	112.857 m ²

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 İstanbulda 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:

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:

İzahname’de yer alan son finansal tablo tarihi olan 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket’in stoklarında yer alan projelerden oluşan gayrimenkul portföyüne dair bilgiler aşağıda yer almaktadır. Portföy değerleri bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşunun 28.08.2026 tarihli ve 2026/155, 2026/156, 2026/157, 2026/158, 2025/159, 2026/160, 2026/161 ve 2026/162sayılı 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	500	2.290.675.000
Tual Mabeyin Konakları Projesi	Parsana Mahallesi, Kaletaş Caddesi, No:15, Selçuklu Konya	180	19.505.000
Tual Asya Projesi	Osmangazi Mahallesi, Ayfer Sokak, 2005 nolu Parsel, Sancaktepe İstanbul	285	2.920.636.000
Tual Gölyaka Projesi	Firüzköy Mahallesi, Amasyalılar Caddesi, No:178, 811 ada 7 – 8 parseller, 812 ada 5 parsel Avcılar İstanbul	724	5.977.207.000
Tual Manzara I Projesi	Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara I Projesi 44646 Ada 1 Nolu Parsel Selçuklu Konya	122	1.068.605.000
Tual Manzara II Projesi	Ardıçlı Mahallesi, Tual Manzara II Projesi 44610 Ada 1 Nolu Parsel Selçuklu Konya	129	1.380.165.000
Tual Yaka Projesi	Yaka Mahallesi, 17725 Ada 9 Nolu Parsel Meram Konya	-	252.915.000
Didim Projesi	Fevzipaşa Mahallesi, Didim Aydın	-	4.620.820.050

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

	01 Ocak 2026			30 Haziran 2026
	-	İlaveler	Çıkışlar	-
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	17.957.628		-	17.957.627
Döşeme ve Demirbaşlar	31.950	59.400	-	91.350
Toplam	17.989.578	59.400	-	18.048.978
Birikmiş amortisman (-)			-	
Makine, tesis ve cihazlar	9.896.048	508.219	-	10.404.267
Döşeme ve Demirbaşlar	532	3.780	-	4.312
Toplam	9.896.580	511.999		10.408.579
Net defter değeri	8.092.998	720.505	-	7.640.399

	01 Ocak 2025			31 Aralık 2025
	-	İlaveler	Çıkışlar	-
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	16.501.143	1.456.484	-	17.957.627
Döşeme ve Demirbaşlar		31.950	-	91.350
Toplam	16.501.143	1.488.434	-	18.048.978
Birikmiş amortisman (-)			-	
Makine, tesis ve cihazlar	9.048.124	847.923	-	9.896.047
Döşeme ve Demirbaşlar	-	532	-	532
Toplam	9.048.124	848.455		9.896.579
Net defter değeri	7.453.019	720.505	-	8.092.998

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır, 31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır 22 Mart 2024: Bulunmamaktadır).

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 alınabilecektir.
- 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 alınabilecektir.

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

Şirket'in maddi duran varlıkları ile projeleri üzerinde herhangi bir kısıtlama, aynı 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 Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Ağustos 2026 tarihli değerleme raporlarında projeler için 30.06.2026 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerleri aşağıda yer almaktadır.

Projeler	Piyasa Değeri (30.06.2026)	Tamamlanma Derecesi (%)*	Değerleme Rapor No	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Tarihi
Tual Comfort Projesi	2.290.675.000	100	2026/160	28.08.2026	28.08.2026
Tual Mabeyin Konakları Projesi	19.505.000	100	2026/158	28.08.2026	26.08.2026
Tual Asya Projesi	2.920.636.000	35,69	2026/162	28.08.2026	26.08.2026
Tual Gölyaka Projesi	5.977.207.000	34	2026/161	28.08.2026	28.08.2026
Tual Manzara I Projesi	1.068.605.000	10,8	2026/156	28.08.2026	26.08.2026
Tual Manzara II Projesi	1.380.165.000	11,75	2025/157	28.08.2026	28.08.2026
Tual Yaka Projesi	252.915.000	11	2025/159	28.08.2026	28.08.2026
Didim Projesi	4.620.820.050	-	2026/155	28.08.2026	26.08.2026

*İzahname tarihi itibarıyla

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

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 30.06.2026, 31.12.2025, 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	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024	22.03.2024
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar	5.332.093.705	9.545.556.469	7.131.016.560	6.004.208.439
Nakit ve nakit benzerleri	144.829.066	6.214.086	27.055.470	23.136
Ticari alacaklar	1.075.407.031	1.195.758.978	776.448.925	651.275.011
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	505.740.244	523.941.912	272.942.256	566.976.882

- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	569.666.787	671.817.066	503.506.668	84.298.130
Diğer alacaklar	25.149.706	1.080.935	591.617	746.744
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	25.149.706	1.080.935	591.617	746.744
Stoklar	3.938.575.146	7.947.234.191	6.034.073.083	5.140.748.089
Peşin ödenmiş giderler	59.723.856	66.149.171	5.672.235	2.238.939
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	7.230.812	-	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	59.723.856	58.918.358	5.672.235	2.238.939
Diğer dönen varlıklar	88.408.900	329.119.108	287.175.230	209.176.520
Duran varlıklar	104.313.219	110.266.883	397.544.727	299.060.784
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	290.988.974	290.988.973
Kullanım hakkı varlıkları	3.239.884	4.049.856	5.669.798	-
Maddi duran varlıklar	7.640.399	8.092.998	7.453.019	8.071.811
Peşin ödenmiş giderler		98.124.029	-	-
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	93.432.936	93.432.936	93.432.936	
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		4.691.093		-
Toplam varlıklar	5.436.406.924	9.655.823.352	7.528.561.287	6.303.269.223

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024	22.03.2024
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	3.259.845.347	5.147.705.059	1.508.434.241	1.452.401.347
Kısa vadeli borçlanmalar	873.047.756	870.459.760	213.825.534	-
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	360.217.991	275.028.712	403.983.671	1.299.901.050
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	90.962.607	112.884.244	22.108.552	112.799.244
Diğer borçlar	41.451.596	70.320.600	-	39.696.218
- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	-	9.671.204

- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	41.451.596	70.320.600	-	30.025.014
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	5.745.128	5.735.336	2.586.431	4.835
Dönem karı vergi yükümlülüğü		7.702.060		
Ertelenmiş gelirler	1.888.420.269	3.805.574.347	865.930.053	-
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	-	64.117.300	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.888.420.269	3.741.457.047	865.930.053	-
Uzun vadeli yükümlülükler	304.946.700	2.199.120.502	3.315.108.710	3.214.029.905
Uzun vadeli borçlanmalar	74.055.736	2.290.571	4.073.307	-
Ticari borçlar	-	-	-	113.681.694
- İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	113.681.694
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	4.823.601	4.937.246	2.054.684	-
Ertelenmiş Gelirler	-	1.570.826.247	2.759.509.870	2.881.340.723
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	-	-	19.468.693	12.519.268
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	-	1.570.826.247	2.740.041.177	2.868.821.455
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	226.067.363	621.066.438	549.470.849	219.007.488
Özkaynaklar	1.871.614.877	2.308.997.791	2.705.018.336	1.636.837.971
Ödenmiş sermaye	700.000.000	700.000.000	700.000.000	289.950.000
Sermaye düzeltme farkları	542.358.222	542.358.222	542.358.223	299.952.455
Sermaye avansı	-	-	-	412.532.468
Tamamlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	-1.254.234	-1.136.951	-	-
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	1.067.776.521	1.462.660.113	634.403.049	634.403.048
Net dönem kârı veya zararı	-437.265.632	-394.883.593	828.257.064	-

Toplam kaynaklar	5.436.406.924	9.655.823.352	7.528.561.287	6.303.269.223
------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

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 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
Kasa	3.357	22.091	7.343	962
Bankalar				
- Vadesiz mevduat	25.105.293	2.200.141	18.560.621	22.173
- Vadeli mevduat	119.720.416	3.991.856	8.487.507	
Nakit ve Nakit Benzerleri	144.829.066	6.214.088	27.055.471	23.135

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ağırlıklı olarak vadeli ve vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır.

Ticari Alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar				
İlişkili taraflardan ticari alacaklar				
Dağ Mimarlık A.Ş.	267.991.382	187.777.733	22.391.808	490.746.562
Dağ Müh. Müt. Tic. ve San. A.Ş.	217.613.377	294.853.673	250.550.448	66.579.034
Dağ GYO&Dağ Müh. Müt. Adi Ortaklığı	1.431.051	-	-	-
Konsite Gayr.Ltd.Şti.	-	-	-	9.651.286

Ömer Faruk Dağ	19.532.075	40.792.369	-	-
Nedim Dağ	-	518.137	-	-
İlişkili Şirketlerden Alacak Reeskontu	-827.641	-	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar				
Alıcılar	465.782.214	671.817.066	501.579.958	84.298.130
Alacak senetleri	71.025.266		1.926.710	
Alacak senetleri Reeskontosu (-)	-9.930.761			-
Diğer Ticari Alacaklar	42.790.068			
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	1.075.407.031	1.195.758.978	776.448.924	651.275.012

30.06.2026 tarihinde ilişkili taraflardan kısa vadeli alacaklar 505.740.244 TL olup, söz konusu tutarın 217.613.377 TL'lik kısmı Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulü olarak sınıfladığı varlık satışından kaynaklanmaktadır. Dağ Mimarlık A.Ş'den 267.991.382 TL kısa vadeli ticari alacağı bulunmaktadır. Ömer Faruk Dağ ile Nedim Dağ'a olan alacaklar ise Şirket'in portföyündeki bağımsız bölüm satışlarından oluşmaktadır.

Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-		-	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	-		-	-
- Verilen depozito ve teminatlar	-		-	652.574
- Personelden alacaklar	-		-	-
- Diğer çeşitli alacaklar	25.149.706	1.080.935	591.617	94.170
Toplam	25.149.706	1.080.935	591.617	746.744

Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarından ticari alacakları bulunmamakta olup, ilişkili olmayan taraflarından ticari olmayan alacakları ise 917.925 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 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22.03.2024
Tual Gölyaka Projesi	1.527.912.552	1.388.320.238	1.041.069.784	692.323.123
Tual Asya Projesi	833.170.036	695.232.511	422.084.952	400.052.413
Tual Mabeyn Projesi	16.903.863	1.793.409.156	1.716.289.710	1.532.344.555
Tual Comfort Projesi	1.215.999.009	3.725.682.598	2.522.473.762	2.186.285.716
Tual Manzara 1 Projesi	6.741.386	200.138.982	192.511.637	190.099.041
Tual Manzara 2 Projesi	-	140.769.328	138.353.889	138.353.889
Tual Yaka Projesi	3.681.377	3.681.378	1.289.349	1.289.352
Ardıçlı Projesi	334.166.923	-	-	-
TOPLAM	3.938.575.146	7.947.234.191	6.034.073.083	5.140.748.089

30.06.2026 tarihli satın alma gücüne göre Şirket'in kısa vadeli stokları 22.03.2024 tarihinde 5.140.748.089 TL, 31.12.2024 tarihinde 6.034.073.083 TL, 31 Aralık 2025 tarihinde 7.947.234.191 ve 30.06.2026 tarihinde ise 3.938.575.146 TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2026 tarihinde Stokların Dönen Varlıklar içindeki payı %73,87 olmuştur.

Her bir gayrimenkul projesi için all-risk sigortası yapılmış olup, toplam sigorta teminat tutarı 30.06.2026 tarihi itibarıyla 4.015.400.000 TL'dir.

SPK tarafından yetkilendirilen bir gayrimenkul değerlendirme firması olan Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 28.08.2026 tarihli değerlendirme raporlarında stoklar için 30.06.2026 tarihi itibarıyla tespit edilen gerçeğe uygun değerler ve değerlendirme yöntemlerinin özeti aşağıdaki şekildedir.

Stoklar	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi*	Gerçeğe Uygun Değeri	İnşaat Tamamlanma Oranı (%)**
Tual Comfort Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	2.290.675.000	100
Tual Mabeyn Konakları Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	19.505.000	100
Tual Asya Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	2.920.636.000	35,69
Tual Gölyaka Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	5.977.207.000	34
Tual Manzara I Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.068.605.000	10,8
Tual Manzara II Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	1.380.165.000	11,75

Tual Yaka Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	252.915.000	11
Didim Projesi	Gelir Yaklaşımı	3. Seviye	4.620.820.050	-
Toplam			11.501.975.000	

* 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 tıpatıp 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.

** Projelerin tamamlanma oranları İzahname tarihi itibarıyla gösterilmiştir.

Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	7.230.812	-	-
- <i>Dağ Mimarlık A.Ş.</i>	-	7.230.812	-	-
İlişkili olmayan taraflara	59.723.856	58.918.358	5.672.235	2.238.939

peşin ödenmiş giderler				
- Gelecek Aylara Ait Giderler	3.230.495	1.150.152	739.856	2.238.939
- Verilen Sipariş Avansları	56.073.336	57.652.323	4.932.379	-
- Personel Avansları	420.025	115.883	-	-
Toplam	59.723.856	66.149.170	5.672.235	2.238.939

Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri 30.06.2026 tarihi itibarıyla **59.723.856 TL** olarak gerçekleşmiş olup, bu tutarın tamamı ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır. Dönem sonu itibarıyla ilişkili taraflara peşin ödenmiş kısa vadeli herhangi bir bakiye bulunmamaktadır.

30.06.2026 tarihinde kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin dönen varlıklar içindeki payı %1,12 olarak hesaplanmıştır. Bu kalemin 56.073.336 TL'lik kısmı (%93,89) üretimi süren gayrimenkul projelerinin inşası için üçüncü taraf tedarikçilere verilen sipariş avanslarından, 3.230.495 TL'si gelecek aylara ait giderlerden ve 420.025 TL'si personel avanslarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri geçmiş dönemlerde sırasıyla; 22.03.2024 tarihinde 2.238.939 TL, 31.12.2024 tarihinde 5.672.235 TL ve 31.12.2025 tarihinde 66.149.170 TL (7.230.812 TL'si ilişkili taraf Dağ Mimarlık A.Ş.'ye, 58.918.358 TL'si ilişkili olmayan taraflara ait olmak üzere) olarak gerçekleşmiştir

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	93.432.936	4.691.093	-	-
- Dağ Mimarlık A.Ş.	93.432.936	4.691.093	-	-
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	-	93.432.936	93.432.936	-
- Gelecek Aylara Ait Giderler	-	93.432.936	93.432.936	-
Toplam	93.432.936	98.124.029	93.432.936	-

Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri 30.06.2026 tarihi itibarıyla 93.432.936 TL olarak gerçekleşmiş olup, duran varlıklar grubu içindeki payı %89,57 seviyesindedir. Bu bakiye, geçmiş dönemlerde (31.12.2024'te 93.432.936 TL ve 31.12.2025'te 93.432.936 TL) ilişkili olmayan taraflara verilen gelecek yıllara ait giderler altında takip edilmekteyken, cari dönemde projelerin inşaat faaliyetlerini yürüten ilişkili tarafımız Dağ Mimarlık A.Ş.'ye verilen uzun vadeli sipariş avansı olarak sınıflandırılmıştır.

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer Dönen Varlıklar	30 Haziran	31 Aralık	31 Aralık	22 Mart
-----------------------	------------	-----------	-----------	---------

	2026	2025	2024	2024
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları	84.541.556	324.534.368	285.760.370	203.098.914
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	3.867.344	4.584.740	1.414.860	3.012
İndirilecek KDV	-	-	-	4.996
İş avansları	-	-	-	3.975
Satış amacıyla elde tutulan varlıklar	-	-	-	6.065.623
Toplam	88.408.900	329.119.108	287.175.230	209.176.520

Şirket’in diğer dönen varlıkları 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 88.408.900 TL seviyesindedir. Bu tutarın 84.541.556 TL'lik çoğunluğu (%95,62) inşaat faaliyetleri ve hakediş ödemeleri kapsamında biriken Devreden KDV alacaklarından oluşmaktadır. Kalan 3.867.344 TL'lik kısım ise peşin ödenmiş vergi ve fonlar hesabında takip edilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihindeki diğer dönen varlıkları 329.119.108 TL olup, 2026 yıl ortasında Devreden KDV alacaklarındaki düşüşe bağlı olarak bu kalemden %73,14 oranında bir azalış meydana gelmiştir

Duran Varlıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
Duran Varlıklar				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	290.988.974	290.988.973
Kullanım hakkı varlıkları	3.239.884	4.049.856	5.669.798	-
Maddi duran varlıklar	7.640.399	8.092.998	7.453.019	8.071.811
Peşin ödenmiş giderler	93.432.936	98.124.029	93.432.936	-
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	93.432.936	93.432.936	93.432.936	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	-	4.691.093	-	-
Toplam	104.313.219	110.266.883	397.544.727	299.060.784

Şirket’in duran varlıkları 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 104.313.219 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket’in aktifinde bu dönem itibarıyla gelir getiren yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır. Merkez ofis ve satış ofisi kiralamalarını kapsayan kullanım hakkı varlıkları 3.239.884 TL net defter değerine sahipken, ofis ekipman ve demirbaşlarından oluşan maddi duran varlıklar 7.640.399 TL seviyesindedir. Duran varlıkların 93.432.936 TL değerindeki en büyük kısmını (%89,57) ise, yapımı devam eden gayrimenkul projelerinin taahhüt işleri kapsamında ilişkili tarafımız Dağ Mimarlık A.Ş.'ye verilen uzun vadeli sipariş avansları oluşturmaktadır.

KAYNAKLAR

Finansal Borçlar

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2026	22 Mart 2024
Banka kredileri	846.170.863	768.381.076	212.032.114	-
Finansal kiralama	21.577.174	96.064.042	-	-
Faaliyet kiralaması	1.358.131	1.431.949	1.499.449	-
Diğer finansal borçlar	3.941.588	4.582.693	293.971	-
Toplam	873.047.756	870.459.760	213.825.534	-
Uzun Vadeli Finansal Borçlar				
Faaliyet kiralaması	74.055.736	2.290.571	4.073.307	-
Toplam	74.055.736	2.290.571	4.073.307	-

30.06.2026 tarihinde toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar 947.103.492 TL olup, söz konusu kalemler banka kredileri ile finansal kiralama borçlarından oluşmaktadır. 30.06.2026 tarihi itibarıyla 31.12.2024'e göre kısa ve uzun vadeli borçlanmalar artmış olup, gerçekleştirilen borçlanmalar Şirket'in üretimi devam eden projelerin finansmanında ve işletme sermayesi ihtiyacında kullanılmaktadır. Şirket'in 30.06.2026 tarihinde toplam finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsindendir.

Ticari ve Diğer Borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	360.217.991	275.028.712	403.983.671	1.299.901.050
- <i>Dağ Mühendislik A.Ş.</i>	<i>358.661.150</i>	<i>275.028.712</i>	<i>219.833.604</i>	<i>254.764.591</i>
- <i>Dağ Mimarlık A.Ş.</i>	-	-	<i>184.150.067</i>	<i>1.045.136.459</i>
- <i>Dağ GYO & Dağ Müh. Adi Ortaklığı</i>	<i>1.556.841</i>	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	90.962.607	112.884.244	22.108.552	112.799.244
- <i>Satıcılar</i>	<i>22.497.543</i>	<i>29.021.801</i>	<i>22.196</i>	-
- <i>Borç Senetleri</i>	<i>51.713.969</i>	<i>70.405.384</i>	<i>3.468.078</i>	<i>112.773.142</i>
- <i>Borç Senetleri Reeskontu (-)</i>	<i>(3.730.386)</i>	<i>(5.231.560)</i>	<i>(199.404)</i>	-
- <i>Diğer Ticari Borçlar</i>	<i>20.481.481</i>	<i>18.688.619</i>	<i>18.817.682</i>	<i>26.102</i>
Toplam	451.180.598	387.912.956	426.092.223	1.412.700.294

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara olan kısa vadeli ticari borçların 358.661.150 TL'si Şirket'in projelerinin müteahhitlik faaliyetlerini yürüten Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye, 1.556.841 TL'si ise Dağ GYO & Dağ Müh. Müt. Adi Ortaklığı'na olan borçlardan oluşmaktadır. Söz konusu borçlar, Şirket'in devam eden projelerinin müteahhitlik faaliyetlerine ilişkin hakediş tutarlarından kalan bakiyeleri ifade etmektedir. Karşılaştırmalı dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari

borçları 31 Aralık 2025 tarihinde 275.028.712 TL, 31 Aralık 2024 tarihinde 403.983.671 TL ve 22 Mart 2024 tarihinde 1.299.901.050 TL olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar 90.962.607 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarın detayında; 22.497.543 TL satıcılar grubu borçları, 51.713.969 TL borç senetleri, buna ait (3.730.386) TL borç senetleri reeskontu ve 20.481.481 TL diğer ticari borçlar yer almaktadır. Söz konusu borçlar, Şirket'in mevcut projelerinin inşaat faaliyetlerinin devamı için tedarikçilere olan yükümlülüklerinden oluşmaktadır. İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar geçmiş dönemlerde sırasıyla; 22 Mart 2024 tarihinde 112.799.244 TL, 31 Aralık 2024 tarihinde 22.108.552 TL ve 31 Aralık 2025 tarihinde 112.884.244 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in 30.06.2026 itibarıyla konut ve ticari alanlardan oluşan 8 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. Şirket'in finansal tablo tarihleri itibarıyla ertelenen gelirleri aşağıda yer almaktadır.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
Tual Comfort Projesi	47.687.084	2.008.961.960	-	-
Tual Mabeyn Projesi	-	1.796.612.387	-	-
Tual Asya	547.180.879	-	13.000.000	-
Tual Gölyaka	1.293.552.306	-	852.930.053	-
Toplam	1.888.420.269	3.805.574.347	865.930.053	-

Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri (alınan sipariş avansları) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 1.888.420.269 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarın tamamı ilişkili olmayan üçüncü şahıslardan devam eden konut ve ticari alan projelerinin ön satışları kapsamında tahsil edilen sipariş avanslarından oluşmakta olup, dönem sonu itibarıyla ilişkili taraflardan alınan herhangi bir kısa vadeli sipariş avansı bakiyesi bulunmamaktadır.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin proje bazlı dağılımı incelendiğinde; 1.293.552.306 TL'lik kısmı (%68,50) Tual Gölyaka Projesi'ne, 547.180.879 TL'lik kısmı (%28,98) Tual Asya Projesi'ne ve 47.687.084 TL'lik kısmı (%2,52) Tual Comfort Projesi'ne aittir. Fiili teslimatları büyük oranda tamamlanan Tual Mabeyn Projesi'ne ilişkin olarak ise dönem sonu itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelir bakiyesi kalmamıştır.

Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri geçmiş dönemlerde sırasıyla; 22.03.2024 tarihinde 0 TL, 31.12.2024 tarihinde 865.930.053 TL ve 31.12.2025 tarihinde 3.805.574.347 TL (64.117.300 TL'si ilişkili taraflara, 3.741.457.047 TL'si ilişkili olmayan taraflara ait olmak üzere) olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2025 dönemine göre kısa vadeli ertelenmiş gelirlerde yaşanan 1.917.154.078 TL tutarındaki azalış, Tual Comfort ve Tual Mabeyn projelerindeki bağımsız bölümlerin tamamlanarak hak sahiplerine fiilen teslim edilmesi ve bu avansların gelir tablosunda hasılat olarak muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	-	-	19.468.693	12.519.268
- Ömer Dağ	-	-	-	4.448.356
- Nedim Dağ	-	-	1.356.406	1.500.269
- K. Ömer Dağ	-	-	5.621.123	863.145
- Ömer Faruk Dağ	-	-	4.506.879	3.038.484
- Mehmet Dağ	-	-	2.127.088	2.669.014
- Berat Dağ	-	-	5.857.197	-
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	-	1.570.826.247	2.740.041.177	2.868.821.455
- Alınan sipariş avansları	-	1.570.826.247	2.740.041.177	2.868.821.455
Toplam	-	1.570.826.247	2.759.509.870	2.881.340.723

Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri (alınan sipariş avansları) ise 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiye bulunmamaktadır. Geçmiş dönemlerde sırasıyla; 22.03.2024 tarihinde 2.881.340.723 TL, 31.12.2024 tarihinde 2.759.509.870 TL ve 31.12.2025 tarihinde 1.570.826.247 TL olan uzun vadeli ertelenmiş gelir bakiyesinin tamamı, projelerin fiziki inşaat ilerleme seviyelerinin artması ve öngörülen teslim tarihlerinin 1 yılın altına inmesi sebebiyle kısa vadeli ertelenmiş gelirlere sınıflandırılmış ya da teslimatlarla birlikte hasılataya dönüştürülmüştür.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	3.099.242	3.542.417	1.444.280	-
İzin yükümlülüğü karşılığı	1.724.359	1.394.829	610.405	-
Toplam	4.823.601	4.937.246	2.054.684	-

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar toplamı 4.823.601 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarın 3.099.242 TL'lik kısmı

kıdem tazminatı karşılığından, 1.724.359 TL'lik kısmı ise izin yükümlülüğü karşılığından oluşmaktadır.

Uzun vadeli karşılıklar toplamı, 31 Aralık 2025 tarihindeki 4.937.246 TL seviyesine göre %2,30 oranında sınırlı bir gerileme göstermiştir. Şirket'in uzun vadeli karşılıkları geçmiş dönemlerde sırasıyla; 22 Mart 2024 itibarıyla 0 TL, 31 Aralık 2024 itibarıyla 2.054.684 TL ve 31 Aralık 2025 itibarıyla 4.937.246 TL olarak gerçekleşmiştir.

Ertelenen vergi yükümlülükleri

Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	226.067.363	621.066.438	549.470.849	219.007.488
Toplam	226.067.363	621.066.438	549.470.849	219.007.488

Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 226.067.363 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutar, 31 Aralık 2025 tarihindeki 621.066.438 TL seviyesine göre %63,60 (394.999.075 TL) oranında azalmıştır. Ertelenen vergi yükümlülüğü kalemindeki artışın en önemli sebebi stok maliyet düzeltmelerinden kaynaklanmaktadır. Ertelenen Vergi Yükümlülüklerine ait bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

30 Haziran 2026	Kümüle Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)
Ertelenen Vergi Varlıkları/Yükümlülükleri		
Avanslar ile ilgili düzeltmeler	46.131.754	13.839.526
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki farkı	457.498.298	137.249.489
Kredi etkin faiz düzeltmesi	158.739.304	47.621.791
İzin karşılığı	1.724.359	517.308
Kıdem tazminatı karşılığı	3.099.242	929.773
Stok maliyet düzeltmeleri	(1.448.852.829)	(434.655.849)
Ertelenmiş finansman geliri/gideri	7.028.016	2.108.405
Finansal kiralama düzeltmeleri	21.577.174	6.473.153
TSRS 16 Düzeltmeleri	(394.458)	(118.337)
Diğer düzeltmeler	-	-
Toplam	(753.557.878)	(226.067.361)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	(753.557.878)	(226.067.361)
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	301.339.600
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıplarından mahsup edilen tutar	-	(123.746)
Parasal kayıp kazanç	-	93.659.475
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	394.875.329

ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30.06.2026, 31.12.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemlere ilişkin konsolide olmayan finansal durum tablosundaki özkaynakları aşağıda yer almaktadır.

Özkaynaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
Ödenmiş sermaye	700.000.000	700.000.000	700.000.000	289.950.000
Sermaye düzeltme farkları	542.358.222	542.358.222	542.358.223	299.952.455
Sermaye avansı	-	-	-	412.532.468
Tamamlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	(1.254.234)	(1.136.951)	-	-
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	1.067.776.521	1.462.660.113	634.403.049	634.403.048
Net dönem kârı veya zararı	(437.265.632)	(394.883.593)	828.257.064	-
Toplam özkaynaklar	1.871.614.877	2.308.997.791	2.705.018.336	1.636.837.971

30.06.2026, 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. 30.06.2026 tarihinde sona eren hesap döneminde kıdem tazminatı karşılığının aktüeryal kayıp ve kazançlarından oluşan diğer kapsamlı giderler de özkaynaklar içerisinde yer almıştır.

Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 700.000.000 TL olup, özkaynakların 355.005.289 TL'si sermaye düzeltme farklarından ve 1.242.084.711 TL'si ise geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Şirket'in 328.792.902 TL olan dönem zararının 215.096.787 TL'lik kısmı İşletme sermayei ihtiyacı olarak kullanılan kredilere ait faiz ödemelerinden kaynaklanmaktadır. Toplam Kaynaklar 30.06.2026 yılında bir önceki yıla göre %28 artmıştır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 30.06.2026, 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 Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	22 Mart-31 Aralık 2024
Kâr veya Zarar Kısımı				
Hasılat	4.002.075.992	23.019.056	48.255.164	41.390.422
Satışların maliyeti (-)	-4.463.387.495	-412.529	-17.217.951	-6.775.078
Brüt kâr	-461.311.503	22.606.527	31.037.213	34.615.344
Genel yönetim giderleri (-)	-25.478.334	-11.938.035	-30.256.303	-15.780.373
Pazarlama giderleri (-)	-63.047.173	-2.569.883	-3.708.510	-1.732.829
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.558.777	472.902	6.352.004	1.235.239
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-15.782.756	-53.598.754	-53.599.034	-990.703
Esas faaliyet kârı/(zararı)	-561.060.989	-45.027.243	-50.174.630	17.346.678
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	-561.060.989	-45.027.243	-50.174.630	17.346.678
Finansman gelirleri	23.736.669	21.014.663	40.634.347	10.657.504
Finansman giderleri (-)	-213.235.564	-62.964.965	-253.294.713	-16.642.248
Net parasal kazanç/kayıplar	-81.569.201	-63.246.785	-52.263.684	1.147.358.491
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)	-832.129.085	-150.224.330	-315.098.680	1.158.720.425
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	394.863.453	-66.989.017	-79.784.913	-330.463.361
Dönem vergi gideri	-11.876	-	-7.702.060	-
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	394.875.329	(66.989.017)	-72.082.853	-330.463.361
Pay Başına Kar/Zarar	-0,6247	-0,3103	-0,5641	2,8566
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)	-437.265.632	-217.213.346	-394.883.593	828.257.064

Net Satışlar ve Satışların Maliyeti

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hasılatı 4.002.075.992 TL, satışların maliyeti ise (4.463.387.495) TL olarak gerçekleşmiştir. Cari dönemde elde edilen 4 milyar TL'yi aşan devasa hasılatın ve buna bağlı maliyetlerin sebebi; inşaatı tamamlanan Tual Comfort ve Tual Mabeyn projelerindeki bağımsız bölümlerin hak sahiplerine fiili teslimatlarının yapılarak sözleşme yükümlülüklerinin yerine getirilmesi işlemidir. Karşılaştırmalı geçmiş dönemlerdeki hasılat tutarları (31.12.2025 itibarıyla 48.255.164 TL ve 31.12.2024 itibarıyla 41.390.422 TL) ise Şirket'in ilgili dönemlerde aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira gelirleri ile yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in

izahname tarihi itibarıyla portföyünde kira geliri elde ettiği yatırım amaçlı gayrimenkulü 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 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	22 Mart-31 Aralık 2024
Personel giderleri	13.975.940	7.149.499	12.399.864	3.358.948
Danışmanlık giderleri	6.700.711	3.861.249	7.055.745	8.259.829
Amortisman giderleri	613.108	809.971	721.986	824.713
Vergi, resim ve harçlar	1.287.929	12.896	8.872.224	464.402
Sigorta giderleri	-	-	-	821.012
Kira gideri	779.609	-	621.331	779.500
Diğer	2.121.036	104.419	585.153	1.271.970
Toplam	25.478.334	11.938.034	30.256.303	15.780.373

Şirket'in genel yönetim giderleri 30.06.2026 tarihi itibarıyla 25.478.334 TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu giderlerin büyük çoğunluğunu personel giderleri ile danışmanlık giderleri oluşturmaktadır.

Pazarlama ve Satış Dağıtım Giderleri (-)	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	22 Mart-31 Aralık 2024
Emlak komisyon giderleri / pazarlama ve reklam gideri	52.382.082	-	14.021	-
Danışmanlık giderleri	6.755.825	-	-	-
Personel giderleri	3.812.113	-	1.833.119	-
Vergi, resim ve harçlar	-	1.094.110	1.109.135	276.112
Diğer	97.153	1.475.773	752.235	1.456.717
Toplam	63.047.173	2.569.883	3.708.510	1.732.829

Şirket'in pazarlama giderleri 30.06.2026 tarihi itibarıyla 63.047.173 TL olarak gerçekleşmiştir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri 4.558.777 TL seviyesinde gerçekleşmiş olup, bu tutar ağırlıklı olarak ticari alacak reeskont gelirleri ve teşvik gelirlerinden oluşmaktadır. Aynı dönemde esas faaliyetlerden diğer giderleri ise

15.782.756 TL olmuş ve bu giderlerin büyük çoğunluğunu (15,2 milyon TL) kur farkı giderleri oluşturmuştur.

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	22 Mart-31 Aralık 2024
Ticari alacak reeskont gideri	3.730.386	-	5.231.560	199.404
Teşvik gelirleri	452.278	456.305	1.058.933	156.181
Vade farkı gelirleri	376.113	16.597	61.399	8.057
Konusu kalmayan karşılık	-	-	-	871.597
Diğer	-	-	113	-
Toplam	4.558.777	472.902	6.352.004	1.235.239

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	22 Mart-31 Aralık 2024
Kur farkı giderleri	15.201.020	-	-	-
Sigorta giderleri	245.736	406.068	406.348	990.602
Ticari borç reeskont gideri	336.000	-	-	100
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararları(*)	-	53.192.686	53.192.685	-
Toplam	15.782.756	53.598.754	53.599.033	990.702

Finansman Gelirleri ve Giderleri

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

Finansman Gelirleri	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	22 Mart-31 Aralık 2024
Kur farkı geliri	324.544	795.266	2.013.749	1.642.912
Faiz geliri	23.412.125	20.219.397	38.620.598	9.014.592

Finansman Giderleri	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-31 Aralık 2025	22 Mart-31 Aralık 2024
Kur farkı gideri	56.416	69.894	22.024.461	10.364.140
Faiz giderleri	213.179.148	62.895.072	231.270.252	6.278.108

Şirket, 2026 yılının ilk altı aylık döneminde 23.736.669 TL finansman geliri elde etmiş olup, söz konusu tutarın 23.412.125 TL'si banka mevduatlarından elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır. Aynı dönemde Şirket 213.235.564 TL finansman giderine katlanmış olup, söz konusu tutarın 213.179.148 TL'si faiz giderlerinden, 56.416 TL'si ise kur farkı

giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal borçlarının tamamı Türk Lirası cinsindendir. Finansal borçlar banka kredileri, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama borçlarından oluşmakta olup Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla uzun ve kısa vadeli finansal borç toplamı 947.103.492 TL'dir.

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hasılat tutarı 4.002.075.992 TL, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 48.255.164 TL ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ise 41.390.422 TL olarak gerçekleşmiştir. Geçmiş finansal yıllarda (2024 ve 2025) kaydedilen hasılatlar, Şirket'in ilgili dönemde aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerden (Novaland AVM) elde ettiği kira gelirleri ile yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2026 döneminde net satışlarda meydana gelen artışın ana nedeni; inşaat ilerleme seviyesi %100'e ulaşarak tamamlanan Tual Comfort ve Tual Mabeyn projelerinde yer alan ve önsatışı yapılmış olan bağımsız bölümlerin müşterilere fiili teslimatlarının gerçekleştirilmesidir. Bu teslimatlara istinaden, önceki dönemlerde bilançoda "Ertelenmiş Gelirler (Alınan Sipariş Avansları)" kaleminde sözleşme yükümlülüğü olarak tutulan müşteri tahsilatları, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı uyarınca yükümlülüklerin yerine getirilmesiyle birlikte kâr veya zarar tablosuna hasılat olarak aktarılmıştır.

Şirket'in sahip olduğu Novaland AVM satılmış olup, izahname tarihi itibarıyla Şirket'in portföyünde sürekli kira geliri elde ettiği yatırım amaçlı gayrimenkulü 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

30.06.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in borçluluk durumu aşağıda yer almaktadır.

BORÇLULUK DURUMU (TL)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.259.845.347	5.147.705.059	1.508.434.241	1.452.401.347
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	873.047.756	870.459.760	213.825.534	-
Garantisiz/Teminatsız	2.386.797.591	4.277.245.299	1.294.608.707	1.452.401.347

Uzun Vadeli Yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	304.946.700	2.199.120.502	3.315.108.710	3.214.029.905
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	74.055.736	2.290.571	4.073.307	-
Garantisiz/Teminatsız	230.890.964	2.196.829.931	3.311.035.403	3.214.029.905
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	3.564.792.047	7.346.825.561	4.823.542.951	4.666.431.252
Özkaynaklar	1.871.614.877	2.308.997.791	2.705.018.336	1.636.837.971
Ödenmiş Sermaye	700.000.000	700.000.000	700.000.000	289.950.000
Sermaye Avansı	-	-	-	412.532.468
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	542.358.222	542.358.222	542.358.223	299.952.455
K/ Z da Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(1.254.234)	(1.136.951)	-	-
Geçmiş Yıl Karları	1.067.776.521	1.462.660.113	634.403.049	634.403.048
Net Dönem Karı/ (Zararı)	(437.265.632)	(394.883.593)	828.257.064	-
TOPLAM KAYNAKLAR	5.436.406.924	9.655.823.352	7.528.561.287	6.303.269.223
NET BORÇLULUK DURUMU (TL)				
A.Nakit	-	-	-	-
B.Nakit Benzerleri	144.829.066	6.214.086	27.055.470	23.136
C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-	-
D.Likidite (A+B+C)	144.829.066	6.214.086	27.055.470	23.136
E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-	-
F.Kısa Vadeli Banka Kredileri	846.170.863	768.381.076	212.032.114	-
G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-	-	-	-
H.Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	26.876.893	102.078.684	1.793.420	-
I.Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	873.047.756	870.459.760	213.825.534	-
J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	728.218.690	864.245.674	186.770.064	(23.136)
K.Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	-	-	-
L.Tahviller	-	-	-	-
M.Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	74.055.736	2.290.571	4.073.307	-
N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	74.055.736	2.290.571	4.073.307	-
O.Net Finansal Borçluluk (J+N)	802.274.426	866.536.245	190.843.371	(23.136)

30.06.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam net finansal borcu 802.274.426 TL'dir. Net finansal borçluluktaki artış; projelerin inşasının ilerlemesi ve yapımına başlanan projelere istinaden artan finansman ihtiyacının banka kredileri ve finansal kiralama yoluyla karşılanmasından kaynaklanmaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

Finansal Durum Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024	22.03.2024
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	3.259.845.347	5.147.705.059	1.508.434.241	1.452.401.347
Kısa vadeli borçlanmalar	873.047.756	870.459.760	213.825.534	-
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara ticari borçlar	360.217.991	275.028.712	403.983.671	1.299.901.050
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	90.962.607	112.884.244	22.108.552	112.799.244
Diğer borçlar	41.451.596	70.320.600	-	39.696.218
- İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-	-	9.671.204
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	41.451.596	70.320.600	-	30.025.014
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	5.745.128	5.735.336	2.586.431	4.835
Dönem karı vergi yükümlülüğü		7.702.060		
Ertelenmiş gelirler	1.888.420.269	3.805.574.347	865.930.053	-
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	-	64.117.300	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.888.420.269	3.741.457.047	865.930.053	-
Uzun vadeli yükümlülükler	304.946.700	2.199.120.502	3.315.108.710	3.214.029.905
Uzun vadeli borçlanmalar	74.055.736	2.290.571	4.073.307	-
Ticari borçlar	-	-	-	113.681.694

- İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	113.681.694
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	4.823.601	4.937.246	2.054.684	-
Ertelenmiş Gelirler	-	1.570.826.247	2.759.509.870	2.881.340.723
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	-	-	19.468.693	12.519.268
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	-	1.570.826.247	2.740.041.177	2.868.821.455
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	226.067.363	621.066.438	549.470.849	219.007.488
Özkaynaklar	1.871.614.877	2.308.997.791	2.705.018.336	1.636.837.971
Ödenmiş sermaye	700.000.000	700.000.000	700.000.000	289.950.000
Sermaye düzeltme farkları	542.358.222	542.358.222	542.358.223	299.952.455
Sermaye avansı	-	-	-	412.532.468
Tamamlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	-1.254.234	-1.136.951	-	-
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	1.067.776.521	1.462.660.113	634.403.049	634.403.048
Net dönem kârı veya zararı	-437.265.632	-394.883.593	828.257.064	-
Toplam kaynaklar	5.436.406.924	9.655.823.352	7.528.561.287	6.303.269.223

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.

Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in 30.06.2026 itibarıyla konut ve ticari alanlardan oluşan 8 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.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
Tual Comfort Projesi	47.687.084	2.008.961.960	-	-
Tual Mabeyn Projesi	-	1.796.612.387	-	-
Tual Asya	547.180.879	-	13.000.000	-
Tual Gölyaka Projesi	1.293.552.306	-	852.930.053	-
Tual Comfort Projesi	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler				
Ömer Dağ	-	-	-	4.448.356
Nedim Dağ	-	-	1.356.406	1.500.269
K. Ömer Dağ	-	-	5.621.123	863.145
Ömer Faruk Dağ	-	-	4.506.879	3.038.484
Mehmet Dağ	-	-	2.127.088	2.669.014
Berat Dağ	-	-	5.857.197	-
Toplam	1.888.420.269	3.805.574.347	885.398.746	12.519.268

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

30 Haziran 2026						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay – 1 yıl arası	1 yıl – 5 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri	947.103.492	1.111.152.213	560.114.552	381.990.811	169.046.850	-
Ticari borçlar						

- İlişkili taraf	360.217.991	360.217.991	360.217.991	-	-	-
- Diğer taraf	90.962.607	94.692.993	81.726.454	12.966.539	-	-
Diğer Borçlar						
- İlişkili taraf	-	-	-	-	-	-
- Diğer taraf	41.451.596	41.451.596	41.451.596	-	-	-
Toplam kaynaklar	1.398.284.090	1.566.063.197	1.002.058.997	394.957.350	169.046.850	-

31 Aralık 2025

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay – 1 yıl arası	1 yıl – 5 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri	872.750.331	872.917.696	189.529.812	681.097.314	2.290.571	-
Ticari borçlar						
- İlişkili taraf	275.028.712	275.028.712	275.028.712	-	-	-
- Diğer taraf	112.884.244	118.115.803	118.115.803	-	-	-
Diğer Borçlar						
- İlişkili taraf	-	-	-	-	-	-
- Diğer taraf	70.320.600	70.320.600	70.320.600	-	-	-
Toplam kaynaklar	1.260.663.287	1.266.062.211	582.674.327	681.097.314	2.290.571	-

31 Aralık 2024

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay – 1 yıl arası	1 yıl – 5 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri	212.032.113	216.286.719	212.032.113	-	4.254.606	-
Ticari borçlar						
- İlişkili taraf	403.983.671	612.068.378	403.983.671	-	208.084.707	-
- Diğer taraf	22.108.551	23.772.255	20.304.177	3.468.078	-	-
Diğer Borçlar						
- İlişkili taraf	-	-	-	-	-	-
- Diğer taraf	-	-	-	-	-	-
Toplam kaynaklar	638.124.336	852.127.352	636.319.961	3.468.078	212.339.312	-

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 30.06.2026, 31.12.2024 ve 31.03.2024 dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçen konsolide olmayan finansal tablolarındaki nakit akış tablosundan seçilen kalemlere aşağıda yer verilmektedir.

TL	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(70.597.701)	(473.879.849)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(59.400)	237.796.288
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	217.419.609	197.785.546
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/ Azalış	146.762.506	24.137.825
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ	138.614.978	24.137.825
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6.214.086	27.055.470
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	144.829.066	51.193.296

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 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
Toplam finansal borçlar	947.103.492	415.684.391	217.898.842	-
Nakit ve nakit benzeri değerler	144.829.066	6.214.086	27.055.470	23.136
Net finansal borç	802.274.426	409.470.305	190.843.372	(23.136)
Özkaynaklar	1.871.614.877	1.871.614.877	1.871.614.877	1.871.614.877
Toplam Kaynaklar	5.436.406.924	9.550.242.370	7.528.561.288	6.303.269.222

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 Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Aralık 2024	22 Mart 2024
Dönen Varlıklar	5.332.093.705	9.545.556.469	7.131.016.560	6.004.208.439
Kısa Vadeli Yükümlülükleri	3.259.845.347	5.147.705.059	1.508.434.241	1.452.401.347
Net İşletme Sermayesi	2.072.248.358	4.397.851.410	5.622.582.319	4.551.807.092

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.

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.

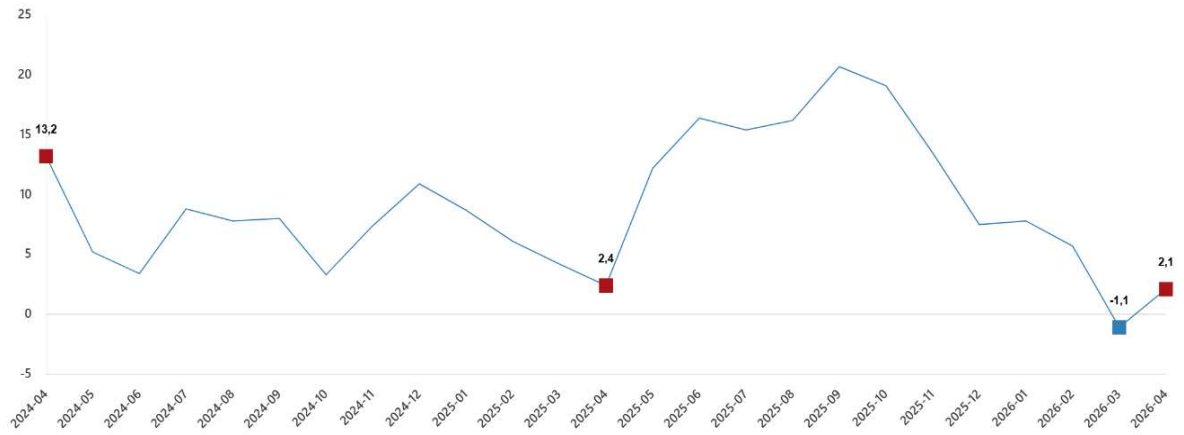
Ekonomi ve piyasalar, hükümet ve düzenlemeler, altyapı, makroekonomi, finansmana erişim, demografik eğilimler, teknoloji, doğal afetler Şirket'in içinde bulunduğu

gayrimenkul sektörünü etkileyen ve sektörün eğilimlerini belirleyen temel unsurlardır. Gayrimenkul sektöründe görülen eğilimler aşağıda yer almaktadır.

Üretim

2026 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(%), Nisan 2026



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 belediyeler, %14,9'u ise diğer yetkili idareler tarafından verildi. 2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 40,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,0 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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

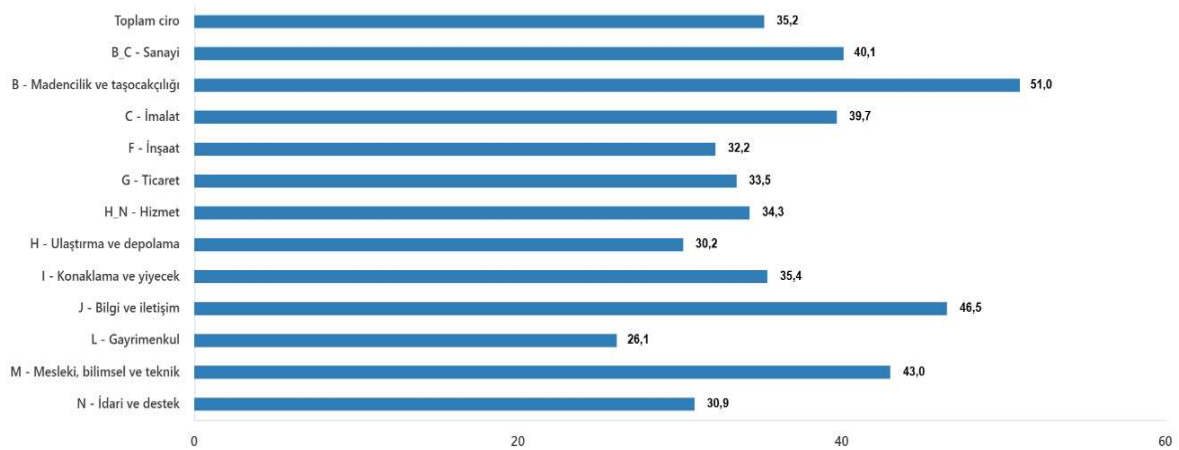
Satış

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(%), Nisan 2026



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Nisan 2026

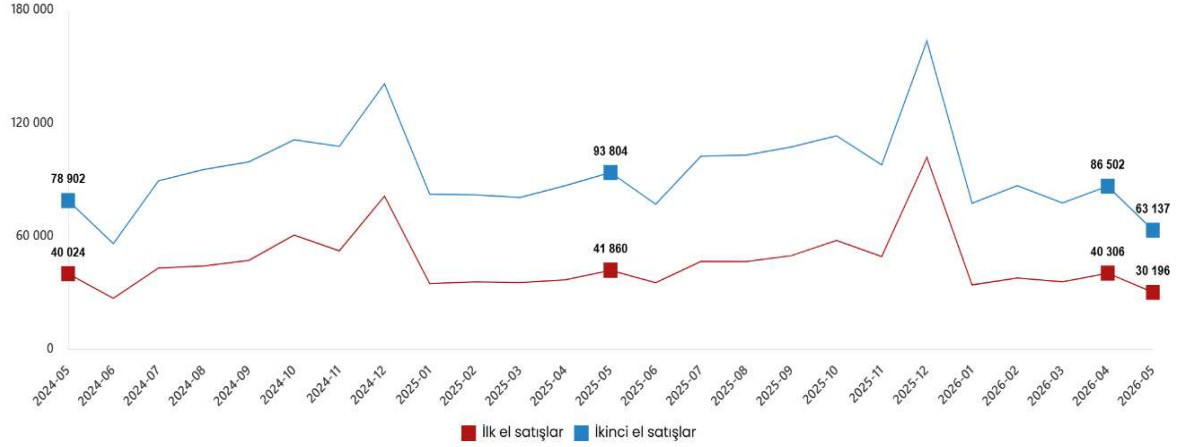


Türkiye genelinde konut satışları haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,8 oranında artarak 107 bin 723 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 17 bin 656 ile İstanbul, 9 bin 428 ile Ankara ve 5 bin 987 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 38 ile Ardahan, 62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

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 durumuna göre konut satışı, Mayıs 2026
(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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² 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.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2024-2026

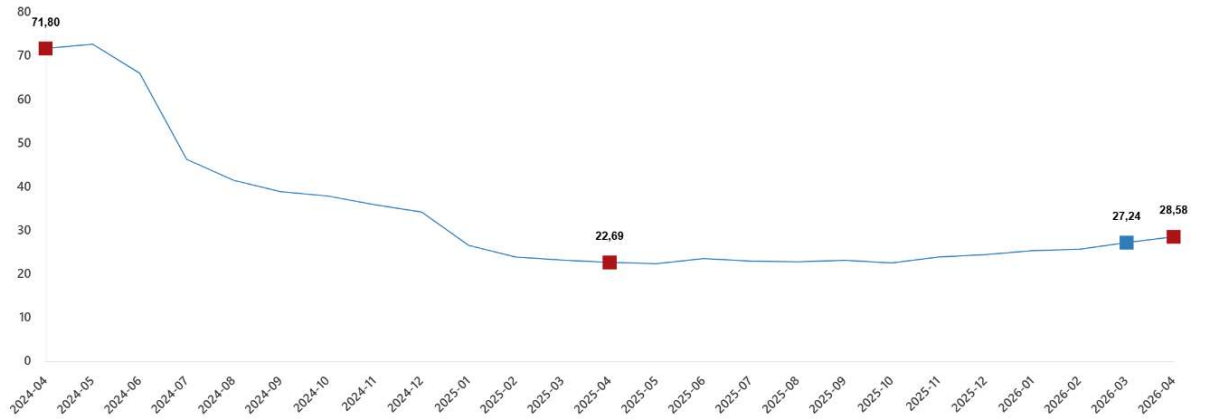
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2024		143 003	-6,6	854 052	-7,7	179 927 498	-8,8
	I	32 836	27,2	207 441	54,4	44 028 183	42,8
	II	27 624	-19,1	153 657	-24,8	33 550 406	-25,7
	III	34 230	-13,2	183 342	-18,7	39 030 154	-20,2
	IV	48 313	-10,1	309 612	-14,2	63 318 754	-12,6
2025		170 744	19,4	1 187 924	39,1	226 707 582	26,0
	I	28 901	-12,0	169 580	-18,3	35 226 118	-20,0
	II	41 931	51,8	307 986	100,4	56 793 153	69,3
	III	42 198	23,3	284 705	55,3	56 237 206	44,1
	IV	57 714	19,5	425 653	37,5	78 451 106	23,9
2026	I	34 579	19,6	232 252	37,0	44 406 211	26,1

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(%), Nisan 2026



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.

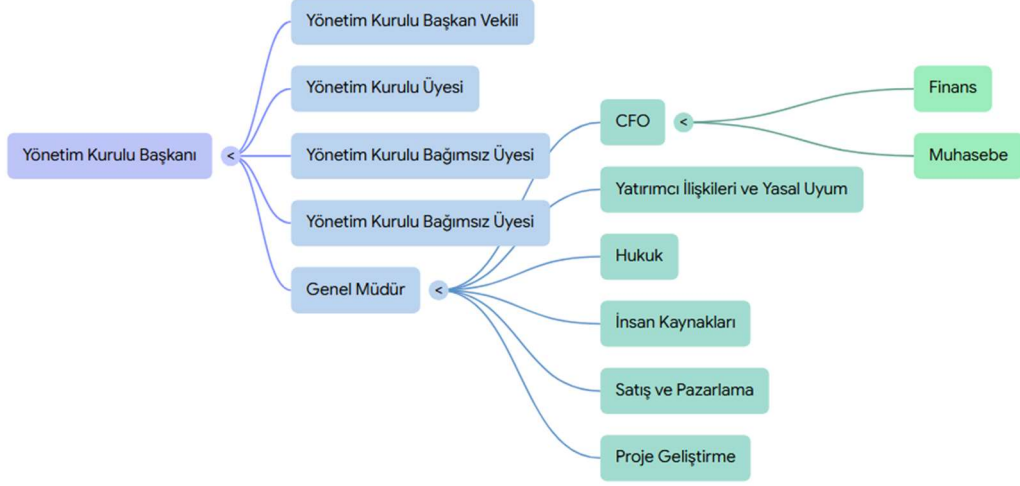
14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda yer almaktadır.



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

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

Osman DAĞ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	22.09.2025/ 22.03.2027	233.310.000	33,33
Doğan DAĞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	22.09.2025/ 22.03.2027	233.310.000	33,33
Mehmet Ünal POLAT	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bahçeşehir 2. Kısım Mercedes Bulvarı Cadde Rezidans Flora No.30/E Daire 21 Başakşehir İstanbul	-	12.06.2025/ 22.03.2027	-	-
Hüseyin Erkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Akat Mah. Sera Sokak Alkent Sit. Gardenya no:4 2J İç kapı No: 2 Beşiktaş İstanbul	-	08.12.2025/ 22.03.2027	-	-

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

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

		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
Hüseyin Erkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Uluslararası Sermaye Piyasaları Danışmanı-Konya Çimento Bicat Grup Y.K Üyesi-Lider Factoring Bağımsız Y.K. Üyesi

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 Üyesi	Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	33,33	233.310.000
Doğan DAĞ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	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 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 kardeşlerdir. 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.

Osman DAĞ- Yönetim Kurulu Üyesi

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.

Doğan DAĞ –Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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.

Mehmet Ünal POLAT – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1991 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.

Hüseyin Erkan – 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 alanında profesyonel faaliyetine başlamıştır. 2007-2011 yılları arasında İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB)’de başkan yardımcısı olarak görev yapmış olan Hüseyin Erkan; Uluslararası Sermaye Piyasaları Danışmanlığı, Lider Faktoring A.Ş’de halen sermaye piyasaları danışmanlığı ve bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak 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.

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 Üyesi	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 Başkan Vekili	Dağ Mühendislik Müteahhitlik 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
Hüseyin Erkan	Yönetim Kurulu Üyesi	Lider Faktoring.	Bağ. Y.K	-	-	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 uyumsuzluk 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.

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 30.06.2026 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:

Şirket'in 30.06.2026 finansal tablo dönemi itibarıyla 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 Üyesi	22.09.2025/ 22.03.2027
Doğan DAĞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	22.09.2025/ 22.03.2027

Mehmet Ünal POLAT	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	12.06.2025/ 22.03.2027
Hüseyin Erkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	08.12.2025/ 22.03.2027

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Mehmet DAĞ	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür	22.03.2027'e kadar

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:

Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin veya yönetimde söz sahibi personelinin iş ilişkisi Şirket tarafından tek taraflı olarak feshedildiğinde, 4857 sayılı İş Kanunu çerçevesinde tazminat, hak edilmiş izin ücreti vb. ödeme yükümlülüğü doğabilecektir.

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele iş ilişkisi sona erdirildiğinde 4857 sayılı İş Kanunu'ndan kaynaklanan haklar haricinde herhangi bir hak sağlayacak sözleşme bulunmamaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15. maddesi, "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." şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir. Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 02.10.2025 tarih ve 2025/02 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin mevzuat uyarınca ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmasına gerek bulunmadığından bu komitelerin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir. Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca komitelerin en az iki üyeden oluşması gerekmektedir.

Bu kapsamda, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyeleri aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite	Görevi
Mehmet Ünal Polat	Komite Başkanı
Hüseyin Erkan	Komite Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Mehmet Ünal Polat	Komite Başkanı
Hüseyin Erkan	Komite Üyesi
Osman Dağ	Komite Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi	
Hüseyin Erkan	Komite Başkanı
Doğan Dağ	Komite Üyesi
Özge Yiğit	Komite Üyesi

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

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 Müdüründen 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 kapsamasına ve Şirket tarafından bilgilendirme amaçlı 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 yükümlülükler 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.

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.

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.

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 ayni 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,
- 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:

30.06.2026 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
30.06.2026			
Mevcut Durum (İzahname tarihi)	31	3	34

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum 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
TOPLAM				700.000.000	100

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 %23,8157'i Mehmet Dağ, %23,8085'i Osman Dağ ve %23,8085'i Doğan Dağ olarak öngörülmekle birlikte toplam oy haklarının çoğunluğuna sahip olmaya ve Şirket'in yönetim kontrolünü sürdürmeye devam edeceklerdir.

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.

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

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

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket’in 30.06.2026, 31.12.2025, 31.12.2024 ve 22.03.2024 tarihli finansal tablolarında ilişkili taraf kapsamında değerlendirilen ve işlem gerçekleştirilen şirket ilişki düzeyleri ve özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İlişkili Taraf Unvanı/Adı Soyadı	Ülke	Faaliyet Konusu	İlişkili Taraf İlişkisi	Para Birimi	Sermaye	Dağ GYO'nun
--	------	-----------------	----------------------------	----------------	---------	----------------

						Ortaklık Payı
Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.	Türkiye	İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı (ahşap binaların inşaatı hariç)	Şirket'in ortaklarının sermayesinde payı olan ve Şirket'in devam eden projelerinin müteahhitlik faaliyetlerini yürüten ilişkili tarafıdır.	TL	100.000.000	-
Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş.	Türkiye	Her türlü inşaat taahhüt işleri konut işyeri ticarethane inşaatlarını yapmak kendi hesabına arazi ve arsalar almak bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak	Şirket'in ortaklarının sermayesinde payı olan ve Şirket'in devam eden projelerinin müteahhitlik faaliyetlerini yürüten ilişkili tarafıdır.	TL	191.000.000	-
Dağ Holding A.Ş.	Türkiye	Kurulmuş ve kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak, ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmak	Şirket'in ortaklarının sermayesinde payı olan ilişkili tarafıdır.	TL	300.000	-

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	22 Mart 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar				
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar				
- Dağ Mimarlık A.Ş.	267.991.382	187.777.733	22.391.808	490.746.562
- Dağ Müh. Müt. Tic. ve San. A.Ş.	217.613.377	294.853.673	250.550.448	66.579.034
- Dağ GYO&Dağ Müh. Müt. Adi Ortaklığı	1.431.051			
- Konsite Gayr.Ltd.Şti.	-		-	9.651.286
- Ömer Faruk Dağ	19.532.075	40.792.369	-	-
- Nedim Dağ		518.137	-	-
- Dağ GYO&Dağ Müh. Müt. Adi Ortaklığı	1.431.051			

TOPLAM	505.740.244	523.941.912	272.942.256	566.976.882
---------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

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 2026	30 Haziran 2025	22 Mart 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar			
- <i>Dağ Mimarlık A.Ş.</i>	-	156.379.449	887.525.411
- <i>Dağ Müh. Tic. ve San. A.Ş.</i>	233.553.206	186.681.756	216.345.001
- <i>Konsite Gayr.Ltd.Şti.</i>	-	-	-
Toplam	233.553.206	343.060.905	1.103.870.412

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.

İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Haziran 2024	22 Mart 2024
Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş.		7.230.812	-	-
Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş.		-	-	-
Toplam		7.230.812	-	-

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 ihraççının 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.

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 dolaşımda olan payı yoktur.

Şirket, Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret Sanayi Anonim Şirketi'nin "Tual Gölyaka", "Tual Asya", "Tual Mabeyin", "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.

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.

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 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 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 ulaşılammış olsa dahi, 2029 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı 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 artırımı 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.

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 ilzamı, 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.

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.

Denetimden Sorumlu Komite	
Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Ünal Polat	Komite Başkanı
Hüseyin Erkan	Komite Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Mehmet Ünal Polat	Komite Başkanı
Doğan Dağ	Komite Üyesi
Hüseyin Erkan	Komite Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi	
Hüseyin Erkan	Komite Başkanı
Doğan Dağ	Komite Üyesi
Özge Yiğit	Komite Üyesi

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin bilgiler işbu izahname bölüm 17.3'te yer almaktadır.

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

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.

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.

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.

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 çağırılır. 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.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in üçüncü kişiler ile akdetmiş olduğu ve Bağımsız Hukukçuya incelenmek üzere sunulan önemli nitelikteki sözleşmeler aşağıda Finansal Sözleşmeler, İnşaat Sözleşmeleri ve Diğer Sözleşmeler olmak üzere üç kategori altında incelenmiştir.

Finansal Sözleşmeler

Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlar ile akdettiği genel kredi sözleşmeleri ve peşin ödeme taahhütnamesi bulunmakta olup, bu sözleşmelerin önemli nitelikteki maddeleri aşağıdaki başlıklar altında incelenmiştir.

Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmeleri

Şirket'in Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile akdettiği iki adet Genel Kredi Sözleşmesi (GKS) bulunmaktadır. Bu sözleşmeler, banka ile Şirket arasında genel bir kredi ilişkisi tesis eden çerçeve anlaşmalardır.

a) 12.11.2014 Tarihli ve 1.500.000.000 TL Limitli Genel Kredi Sözleşmesi: Şirket'in banka ile olan en eski tarihli ve en yüksek limitli kredi çerçeve sözleşmesidir.

b) 04.04.2024 Tarihli ve 5.000.000 TL Limitli GKS: Daha yakın tarihli ve daha düşük limitli bu sözleşme, mevcut kredi ilişkisini devam ettirmektedir.

Bu sözleşmelerin temel hükümleri uyarınca, Banka, tahsis edilen limitler dahilinde Şirket'e Türk Lirası veya herhangi bir yabancı para cinsinden nakdi, gayri nakdi, cari hesap, taksitli, spot, avans, iskonto-iştirah gibi çeşitli türlerde kredi kullandırma hakkına sahip bulunmaktadır.

Banka, Şirket'in mali yapısında veya diğer koşullarda meydana gelebilecek değişikliklere paralel olarak, tahsis edilen kredi limitini tamamen veya kısmen kullandırmaya, azaltmaya, dondurmaya veya iptal etmeye tek taraflı olarak yetkilidir.

Banka, müşteri ile mutabık kalarak kredi para cinsini sözleşmede belirtilenden farklı bir para cinsine dönüştürebilir.

T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında 17.12.2024 tarihinde, 350.000.000 TL limitli bir GKS akdedilmiştir.

Sözleşme uyarınca, Şirket'in kullandığı kredinin tamamını ödemiş olması sözleşmenin feshini gerektirmez. Sözleşme hükümleri ve teminatlar (kefaletler dahil) geçerliliğini korur ve bankanın uygun görmesi halinde Şirket, aynı sözleşmeye dayanarak limit dahilinde tekrar kredi kullanabilir.

Bu genel kredi sözleşme, kredi ilişkisine ilişkin olarak genel bir çerçeve çizmekle birlikte, kullanılacak her bir kredinin özel şartları, taraflarca mutabık kalınarak "Kredi Kullandırım Talep Formu" ile ayrıca belirlenecektir.

Kredi borcuna teminat olarak, adı geçen gerçek ve tüzel kişi kefillerin her biri, ayrı ayrı 1.250.000.000 TL'ye kadar müteselsil kefil sıfatıyla sorumluluk üstlenmiştir. Kefiller arasında Osman Dağ, Doğan Dağ, Mehmet Dağ, Dağ Mimarlık ve Mühendislik A.Ş. ile Dağ Mühendislik Müteahhitlik A.Ş. bulunmaktadır.

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 sözleşmede belirtilen tarihe kadar tarihine kadar teslim edilmemesi halinde, Şirket'in herhangi bir ihtar gerek kalmaksızın avans bedelini, Kiralayan'a gecikme cezası ile birlikte derhal ödeyeceği taahhüt edilmiştir. 13.05.2026 tarihinde ilgili risk kapatıldı.

İnşaat Sözleşmeleri

Şirket'in İşveren sıfatıyla Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş. ve Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. (Müteahhit) ile akdettiği inşaat sözleşmeleri bulunmakta olup, bu sözleşmelerin önemli nitelikteki maddeleri aşağıdaki başlıklar altında incelenmiştir.

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 m²'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.

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 m²'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 yükümlölükler 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.

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 İş'i" 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.

Tual Mabeyin 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.

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.

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.

Tual Gölyaka Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi

Sözleşmenin tarafları, "İşveren" ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile "Müteahhit" Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. arasında imzalanmıştır. Sözleşme 25.02.2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin konusu, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde bulunan parseller üzerinde, Emlak Konut GYO A.Ş. ile "Hasılat Paylaşımlı İnşaat İş'i" modeliyle 181 adet konut ünitesinin inşaatıdır. İnşaat bedeli, "Maliyet + %7 Net (Kar + Merkez Genel Gider) Payı" esasına göre ödenecektir. Müteahhit, yaklaşık keşif bedelinin %5'i oranında kesin teminat verecektir. Teslimatın gecikmesi halinde, satılmış konutlar için satış bedelinin, satılmamış olanlar için ise güncel piyasa bedelinin aylık %0,05'i oranında cezai şart uygulanacaktır.

Didim Projesi İnşaat Taahhüt Sözleşmesi

Sözleşmenin tarafları, "Şirket" Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile "Yüklenici" DAĞ GYO & DAĞ MÜHENDİSLİK ADI ORTAKLIĞI (Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Dağ Mühendislik Müteahhitlik Ticaret ve Sanayi A.Ş. Adi Ortaklığı) arasında imzalanmıştır. Sözleşme 20.01.2026 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin konusu, Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi'nde bulunan A ve B parselleri (Gelişme Konut Alanı) üzerinde, Emlak Konut GYO A.Ş. ile "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" modeliyle yapılması planlanan yaklaşık 300 adet bağımsız bölümlerin inşaatıdır. İnşaat bedeli, "Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) üzerinden, "%30 Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) ve %70 Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO)" esasına göre paylaşılacaktır. Teslimatın (işin süresinde tamamlanmasının) gecikmesi halinde, kalan her iş kalemine ayrı ayrı uygulanmak üzere her bir gecikme günü için, o iş kalemine düşen Yüklenici Payı Toplam Gelirinin (YPTG) %0,05'i oranında gecikme cezası uygulanacaktır.

Şirket'in Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Projelerine İlişkin Olarak Akdettiği Sözleşmeler

Şirket tarafından iki ayrı "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" projesine ait sözleşme akdedilmiştir. Her iki projenin de başlangıçtaki yüklenicisi Dağ Mimarlık ve Mühendislik A.Ş.'dir. Ancak, Dağ Mimarlık A.Ş.'nin "kısmi bölünme" yoluyla yeniden yapılanması sonucunda, her iki projenin taahhüdü de yeni kurulan ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu devir işlemleri, her bir sözleşme için ayrı ayrı düzenlenen "Sözleşmeye Ek Protokoller" ile resmîyet kazanmıştır.

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşine İlişkin Sözleşme

Sözleşme, iş sahibi sıfatıyla Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yüklenici sıfatıyla başlangıçta Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. arasında 26.08.2022 tarihinde imzalanmış olup, daha sonra yüklenici değişikliği yoluyla ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye devredilmiştir.

Sözleşmenin konusu; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunan toplam 74.368,75 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde, emsale esas 60.693,84 m² inşaat alanına sahip konut ve ticaret projesinin geliştirilmesi ve inşasıdır. Yüklenici, bu proje kapsamında arsa üzerinde gerçekleştirilecek tüm altyapı ve üstyapı inşaatlarını, konutlar, ticari üniteler, sosyal donatılar, çevre düzenlemesi ve peyzaj dahil olmak üzere, kendi finansman kaynakları ile tamamlamakla yükümlüdür.

Sözleşmeye ilişkin finansal hükümler uyarınca Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 5.115.000.000 TL + KDV olarak belirlenmiş, Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) %35,00, Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 1.790.250.000 TL + KDV ve Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %65,00 olarak düzenlenmiştir. İşin süresi yer tesliminden itibaren 1.260 gün olarak kararlaştırılmıştır.

Dağ Mimarlık A.Ş.'nin kısmi bölünme işlemi nedeniyle Emlak Konut GYO tarafından 23.08.2024 tarihli yazı ve ekli protokol çerçevesinde projede yüklenici değişikliği yapılmış olup, bu suretle ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. yüklenici sıfatını kazanmış ve ana sözleşmeden doğan tüm hak, yetki ve yükümlülükler ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye intikal etmiştir.

İstanbul Sancaktepe Samandıra Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşine İlişkin Sözleşme

Sözleşme, iş sahibi sıfatıyla Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ("EPP") ile yüklenici sıfatıyla başlangıçta Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayrimenkul Ticaret ve Sanayi A.Ş. ("Dağ Mimarlık A.Ş.") arasında 06.01.2023 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme, anılan tarihten sonra yapılan yüklenici değişikliği protokolü çerçevesinde ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye devredilmiştir.

Sözleşmenin konusu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 22.240,63 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde, emsale esas 22.240,63 m² inşaat alanına sahip bir konut projesinin geliştirilmesi ve inşa edilmesidir.

Proje kapsamında, daha önce alınmış olan 52.037,51 m² 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) 3.446.600.772 TL + KDV olarak belirlenmiş, Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) %30, Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 1.033.980.232 TL + KDV ve Yüklenici Payı Gelir Oranı 2.412.620.540 (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.2025 Yılında Emlak Planlama ile yapılan anlaşma ile Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 3.446.600.772. TL + KDV olarak artırılmıştır.

Diğer Sözleşmeler

Şirket'in taraf olduğu, çeşitli konulara ilişkin sözleşmeler aşağıda yer almaktadır:

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 15.01.2025 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.

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 TEFE Ortalamasına Göre) kira artış oranında artırılabilecektir. 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 30.06.2026, 31.12.2025, 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 30.06.2026, 31.12.2025, 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 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

(retim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğeri bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğı kararlara ilişkin bilgi:

şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32'inci maddesi uyarınca kar payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliğı tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu yeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteğı ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğeri kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, denmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

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

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

Şirket yönetim kurulu tarafından alınan 02.10.2025 tarih ve 2025/01 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 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."

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 855.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve mevcut ortaklardan Mehmet Dağ'a ait toplam 29.755.950 TL nominal değerli 29.755.950 adet B Grubu hamiline yazılı pay, Osman Dağ'a ait toplam 29.747.025 TL nominal değerli 29.747.025 adet B Grubu hamiline yazılı pay, Doğan Dağ'a ait toplam 29.747.025 TL nominal değerli 29.747.025 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam

244.250.000 TL nominal değerli 244.250.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan paylara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan toplam 2.000.000 TL nominal değerli (B) Grubu payların halka arz sonrası oluşacak 855.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayeye oranı %28,57 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 değerli 105.000.000 adet paydan oluşmakta; (B) Grubu paylar ise 1 TL nominal değerli 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 görecekt 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 kaydıleştirilecektir. 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.

“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.

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 dağıtılabilir. 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 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.

İ) 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 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 temlik 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 alması 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.

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 muhalefeti tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel 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 ilmhaber 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 06.10.2025 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 155.000.000 TL artırılarak 855.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplam 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 adet beheri 155.000.000 TL nominal değerli hamiline yazılı payın, B grubu pay olarak çıkarılmasına,
3. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 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 29.755.950 adet hamiline yazılı payın, Osman Dağ'ın sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerli 29.747.025 adet hamiline yazılı payın ve Doğan Dağ'ın sahip olduğu beheri 1 TL nominal değerli 29.747.025 TL adet hamiline yazılı payın halka arz edilmesine dair taleplerinin (toplam 89.250.000 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 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 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 244.250.000 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 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 %28,57 halka açıklık oranına ulaşılamaması 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 artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıttak 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 Kuruluş 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 244.250.000 adet payın üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

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 geçirten 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 SPK'nın 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:

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 855.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 155.000.000 TL nominal değerli 155.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve mevcut ortaklardan Mehmet Dağ'a ait toplam 29.755.950 TL nominal değerli 29.755.950 adet B

Grubu hamiline yazılı pay, Osman Dağ'a ait toplam 29.474.025 TL nominal değerli 29.474.025 adet B Grubu hamiline yazılı pay, Doğan Dağ'a ait toplam 29.474.025 TL nominal değerli 29.474.025 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplam 244.250.000 TL nominal değerli 244.250.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranının %28,57 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 %28,57 halka açıklık oranına ulaşılması gerektiğinden; halka arz edilen 244.250.000 TL nominal değerli (B) Grubu paylardan herhangi birinin satılamaması halinde satılamayan paylar iptal edilmek yerine halka 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 miktartlı 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. 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;

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 gazetesi, 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 [●] adet ve altında başvuru yapan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve [●] adet ve üzerinde başvuru yapan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ayrı ayrı dağıtıma 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 yatırabilecekleri gibi teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcıların başvurularında II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğı'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 dağıtıma 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 dağıtıma 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 miktarlı 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 yatırımcıların diğer talepleri de söz konusu yatırımcının dahil olduğı 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 olduğı 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 dağıtılcaya 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 arzın talebi karşılama oranı bulunacaktır. Hesaplanan arzın 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 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 dağıtım 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 "bloke yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. 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 yatırabileceklerdir.

Bloke 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 sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	75%	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikalarını teminata konu edebilir.)	75%	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Hisse Senedi Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30’da yer alan paylar teminata konu olabilir)	83%	BİST Pay Piyasası’nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası’nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru veya her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsuralı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsuralı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	100%	-	-
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	90%	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL’ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuralı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL’ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuralı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin

altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

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

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler 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.

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 bulunabilirler.

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 "bloke 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.

Bloke 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 durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler boz durulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak boz durulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

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.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar 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, BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı 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.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece İntegral Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepte bulunmak için işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen İntegral Yatırım'ın başvuru yerlerine başvurarak, talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar talepte bulundukları İntegral Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

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 internet adresi

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

[İlerleyen aşamada eklenecektir.]

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.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)
KONSORSİYUM ÜYELERİ	• [●]

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.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)

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:

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 dağıtımına 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.

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

Ayrıca, İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptir.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyelerine iletilmesini takip eden azami iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortakların yeni pay alma hakkı, halka arzın sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

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

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Kurum Adı
Mehmet Dağ	Dağ GYO
Osman Dağ	Dağ GYO
Doğan Dağ	Dağ GYO
Mehmet Ünal Polat	Dağ GYO
Hüseyin Erkan	Dağ GYO
Ufuk Orcan	Dağ GYO
Özge Yiğit	Dağ GYO
O. İlker Savuran	İntegral Yatırım
Erdem Köşker	İntegral Yatırım
Özkan Kahraman	İntegral Yatırım
Bora Eralp	İntegral Yatırım
Deniz Tunca	İntegral Yatırım
Tayyip Yanıkova	Vizyon Bağımsız Denetim
Muhammet Yaşarbaş	Vizyon Bağımsız Denetim
Esra Yeniay	Vizyon Bağımsız Denetim
Semih Metin	MC Legal

Adı Soyadı	Kurum Adı
Seval Çiçek	MC Legal
Doğan Tuğberk Özkaynak	Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Muhammed Kemal Çam	Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Nafia Karaman	Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az 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 aktarılabilir.

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.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık bulunmamaktadır.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına İntegral Yatırım, Şirket ve

Halka Arz Eden Ortaklar tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda, eşit dağıtım yöntemi; Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar grubunda oransal dağıtım yöntemi kullanılacaktır. Anılan tahsisat gruplarında mükerrer talep kontrolü yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepler dikkate alınacaktır.

Bu kapsamda, T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir. 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. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında İntegral Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar'ın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda öncelikle, işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde (her bir kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderlerinin önerisi de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir) nihai talep adedi 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 sonlandırılabilirlik tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka arz edilecek 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.

c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Yoktur.

d) Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Beheri 1 TL nominal değerde 1 adet paya denk gelen 1 TL nominal değerli bir lot payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.

SPK'nın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) hükümlerine uygun olarak halka arz fiyatı yapılacak bir özel durum açıklamasıyla talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce veya söz konusu süreler içerisinde İzahname değişikliği gerektirmeksizin aşağı yönlü revize edilebilir. Fiyatın talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce revize edilmesi durumunda halka arza en erken yapılacak özel durum açıklamasını takip eden ikinci gün başlanacak, revizenin talep toplama süresi içerisinde yapılması durumunda ise belirlenen halka arz süresine en az iki iş günü ilave edecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, konsorsiyum üyesi aracı kurum bazında azami olarak aşağıda detayları verildiği üzere hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kuruluşdaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti, damga vergisi ve konsorsiyum üyesi tarafından detayı verilen diğer giderleri ödeyeceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	4,20 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (300.000.- /5.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:15,00 TL + BSMV (300.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:250,00 TL+BSMV (5.000.000.-TL'yi aşan tutarlar için)	Yoktur	
KONSORSİYUM ÜYELERİ	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

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), Şirket'in internet sitesinde (www.daggyo.com.tr) ve yetkili kuruluşların internet sitelerinde (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

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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 Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. ve arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket ve Halka Arz Eden Ortaklar arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket, Halka Arz Eden Ortaklar ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik 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.

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

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin yapılması planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ortaklığımız paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 15 gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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.

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 Üyesi	Yoktur
Doğan DAĞ	Esentepe Mah. Kore Şehitleri Mah. No:42 Şişli İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	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 29.755.950 TL nominal değerli, Osman Dağ'ın sahip olduğu 29.747.025 TL nominal değerli ve Doğan Dağ'ın sahip olduğu 29.747.025 TL nominal değerli B grubu paylar ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir.

Toplam ortak satışı yoluyla halka arz edilecek nominal tutar (89.250.000 TL), halka arz öncesi toplam sermayenin %12,75'ine 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	23,8157
	B	Hamiline	198.373.000		233.624.050	
Osman Dağ	A	Nama	34.996.500	33,33	34.996.500	23,8085
	B	Hamiline	198.313.500		203.562.975	

	A	Nama	34.996.500	33,33	34.996.500	23,8085
Doğan Dağ	B	Hamiline	198.313.500		203.562.975	
Halka Açık	B	Hamiline	-	-	244.250.000	28,57
Toplam			700.000.000	100,00	855.000.000	100,00

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

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 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.

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 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 bulunulmayacağını 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.

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	[●]

Tahmini Maliyet	Karşıl原因 Taraf	Masraf Tutarı (TL)
Aracılık Komisyonu	Şirket	[●]
	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	[●]

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

Şirket'in 06.10.2025 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 Aarsalarda Geliştirilecek Projelerin Finansmanı	45

Mevcut Projelerinin Finansmanı	28
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması	10
Finansal Borçların Ödenmesi	17
Toplam	100

Yukarıdaki tabloda yer alan fon kullanım alanlarına ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir;

1. Yeni Proje Geliştirilecek Arsa Alımlarının ve/veya Mülkiyeti Başkasına Ait Arsalarda 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 arsalarda geliştirilecek projelerin finansmanı için kullanılması planlanmaktadır.

2. Şirket'in geliştirmekte olduğu mevcut projelerinin finansmanı

Şirket'in halihazırda aşağıda detaylarına yer verdiği 8 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 m²'dir. Değerleme raporuna göre projenin mevcut durum değeri 2.290.675.000TL 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 m² inşaat alanına sahip projenin, 49.639,24 m²'si satılabilir konut, 557,26 m²'si ise satılabilir ticari alandır. Değerleme raporunda belirtilen, sözleşmeden doğan hak ve faydanın halihazır durum değeri 2.920.636.000TL'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 üniteler meydana gelmektedir. Toplam 140.779 m²'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 5.977.207.000TL olarak tespit edilmiştir.

Tual Mabeyin 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 m²'dir. Projenin mevcut durum değeri 19.505.000 TL'dir.

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 m² inşaat alanına ve 21.355 m² satılabilir alana sahip olacak projenin arsa değeri 483.450.000 TL olup, projenin tamamlanmış haldeki halihazır durum 1.068.605.000 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 m² olan projenin satılabilir alanı daireler için 21.822,28 m², villalar için ise 5.236 m²'dir. Projenin arsa değeri 656.710.000 TL'dir. Projenin tamamlandığındaki halihazır durum değerinin 1.380.165.000 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 m² büyüklüğünde 6 adet müstakil villadan oluşacaktır. Toplamda 2.349 m² inşaat alanına sahip olacak projenin arsa değeri 144.770.000 TL olup, projenin tamamlanmış halihazır durum değerinin 252.915.000 TL olması hedeflenmektedir.

Didim Projesi

Aydın ili, Didim ilçesinde geliştirilmekte olan Didim projesi değerlendirme raporuna göre değeri 4.620.820.050 TL olup 2+1, 3+1, 4+1'den oluşan yaklaşık 300 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 20.01.2026 Emlak Konut ve Dağ GYO arasında %30 ve %70 Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı imzalanan projede herhangi bir önsatış yapılmamıştır. Önsatış hazırlıkları yapılmaktadır.

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 30.06.2026 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 artırımını 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:

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
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik 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

Şirket'in 30.06.2026, 31.12.2024 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
31.12.2025-30.06.2026	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Kısıklı Mah. Bosna Bulvarı No:31/3 Üsküdar-İstanbul Telefon: 0216 481 23 23	Muhammet Yaşarbaş	Olumlu
01.01.2025-31.12.2025	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Kısıklı Mah. Bosna Bulvarı No:31/3 Üsküdar-İstanbul Telefon: 0216 481 23 23	Muhammet Yaşarbaş	Olumlu
22.03.2024-31.12.2024	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Kısıklı Mah. Bosna Bulvarı No:31/3 Üsküdar-İstanbul Telefon: 0216 481 23 23	Muhammet Yaşarbaş	Olumlu

Şirket'in 30.06.2026 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 2026 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 2026 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.”

denilmektedir.

Şirket'in 30.06.2026 tarihinde sona eren 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”) 31 Aralık 2024 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. Denilmektedir.

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları izahname ekinde sunulmaktadır.

Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.	
Değerleme Uzmanları	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK lisans no:407714)
	: Muhammed Kemal ÇAM (SPK lisans no: 910358)
	Nafia KARAMAN (SPK lisans no: 403435)
Adresi	: Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.KM No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/Ankara
Telefon	: 0 312 236 26 10

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	
Avukat	: Semih METİN
Adresi	: Nispetiye Mah. Nispetiye Cad. No:32/9 Beşiktaş İstanbul
Telefon	: 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 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 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

30.06.2026 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 30 Haziran 2026 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 30 Haziran 2026 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.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

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

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay

endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

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

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

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

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu 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'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

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

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü

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 zıyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

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 istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların 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

ziyaa 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.

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 değişiklikle, 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, 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 beyanname verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi 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'na belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

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

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

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İNCELEMeye 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:

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'in 22 Mart 2024-31 Aralık 2025-30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2026 hesap dönemine ait Finansal Tabloları ile Özel Bağımsız Denetim Raporları
- EK 2 : Şirket portföyündeki gayrimenkullere ilişkin Gayrimenkul Değerleme Raporları
- EK 3 : Bağımsız Hukukçu Raporu
- EK 4 : Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Sorumluluk Beyanı
- EK 5 : Bağımsız Denetçi Güvence Raporu
- EK 6 : Şirket Portföyündeki Gayrimenkullere İlişkin Gayrimenkul Değerleme Raporları
- EK 7 : Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı