

*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 Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin internet sitesinde 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.*

## TEKNİK YAPI TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

### İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce ...../...../2024 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 130.000.000 TL'den 171.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 41.500.000 TL nominal değerli 41.500.000 adet B Grubu pay ile Şirket'in mevcut ortaklarından Ahmet Nazmi DURBAKAYIM'a ait 6.000.000 TL nominal değerli 6.000.000 adet, Umut DURBAKAYIM'a ait 4.000.000 TL nominal değerli 4.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 51.500.000 TL nominal değerli 51.500.000 adet payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın [www.teknikyapi.com](http://www.teknikyapi.com) ve halka arzda satışa aracılık edecek Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.terayatirim.com](http://www.terayatirim.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, 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.



TERA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ


## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

 **TEKNİK YAPI**  
TEKNİK YAPILAR SAHANI VE TİCARET A.Ş.  
Teknik Yapı Plaza Barbaros Mah. Nişpetiye Sk. No:28  
34740 Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 0212 648 79 76 / 0212 648 79 79  
Araçolu Kurumlar No: 606 003 3642



  
2


  
TEKNİK YAPI  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
KURUM ŞİRKETİ

## İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	8
2. ÖZET.....	10
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	37
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	37
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	39
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	57
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	70
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	94
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 97	
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 101	
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	112
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	115
13. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	115
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	116
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	116
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	123
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	123
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	127
19. ANA PAY SAHİPLERİ.....	127
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	129
21. DİĞER BİLGİLER.....	132
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	137
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	141
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	143
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	151
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	170
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER..	170
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	172
29. SULANMA ETKİSİ.....	174
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	175
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	177
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	177
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	186
34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER.....	186
35. EKLER.....	187



3



TERA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

## KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
AB	Avrupa Birliği
ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
Aracı Kurum, Tera Yatırım	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	Şirket paylarının halka arzına aracılık edilmesi, aracılığın türü ve kapsamı, aracılık komisyonu ve masrafları ve hakla arzın satış usulü ve dağıtıma ilişkin hususların düzenlenmesi amacıyla Konsorsiyum Liderleri, Şirket ve Konsorsiyum Üyeleri arasında akdedilen sözleşme
Araştırma ve Geliştirme ve Tasarım Faaliyetlerinin Desteklenmesi Hakkında Kanun	5746 sayılı Araştırma ve Geliştirme ve Tasarım Faaliyetlerinin Desteklenmesi Hakkında Kanun
Aslanoğlu	Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı Anonim Şirketi
A.Ş.	Anonim Şirketi
Avro veya Euro	Avrupa Birliği para birimi
Baykan Otomobil	Baykan Otomobil Anonim Şirketi
Borsa, Borsa İstanbul veya BİST	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
Ceza Kanunu	10.11.2004 tarihli ve 25611 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu
Durbay Grup	Durbay Grup Ortak Girişimi
Emlak Konut GYO	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Esas Sözleşme	Şirket Esas Sözleşmesi
FYY Sözleşmesi	07.09.2021 tarihli Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi
Gelir Paylaşımı Yöntemi	Bir arazi üzerinde yapılacak yatırımın gelirinden, arazi için öngörülen değere göre, arazi sahibine belirli bir pay ya da tutar verilmesine dayanan yöntem.
Halk GYO	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Halka Arz Edenler	Şirket ile Halka Arz Eden Pay Sahipleri
Halka Arz Eden Pay Sahipleri	Ahmet Nazmi Durbakayım ve Umut Durbakayım
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği



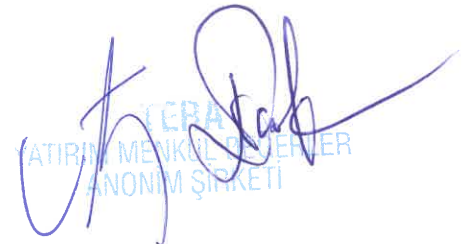
<b>Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği</b>	25.12.2013 tarihli 28862 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği
<b>Kişisel Verilerin Korunması Kanunu veya KVKK</b>	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
<b>Kamu İhale Kanunu veya KİK</b>	4734 sayılı Kamu İhale Kanunu
<b>Kurul veya SPK</b>	Sermaye Piyasası Kurulu
<b>Kurumlar Vergisi Kanunu</b>	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
<b>Kurumsal Yönetim İlkeleri</b>	Kurul’un kurumsal yönetim ilkeleri
<b>Kurumsal Yönetim Tebliği</b>	03.01.2014 tarihli 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
<b>MKK</b>	Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
<b>Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği</b>	27.06.2020 tarihli 31168 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
<b>Pay Tebliği</b>	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
<b>SPKn</b>	30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
<b>Şirket, İhraççı, Teknik Yapı</b>	Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
<b>TBK</b>	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
<b>Ticaret Bakanlığı</b>	Türkiye Cumhuriyeti Ticaret Bakanlığı
<b>Ticaret Sicil Gazetesi</b>	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
<b>Ticari Ünite</b>	Ofis ve dükkan gibi ticari faaliyetlerin yürütüldüğü taşınmaz
<b>TL</b>	Türk Lirası
<b>TMS/TFRS</b>	Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar
<b>TÜİK</b>	Türkiye İstatistik Kurumu
<b>Yatırımcı İlişkileri Birimi</b>	Şirket ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan birim



5



TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



## I. BORSA GÖRÜŞÜ

*Borsa onayının alınmasını takiben eklenecektir.*



  
TEKNİK YAPI  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ


## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

*Şirket'in paylarının halka arz edilmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurum veya kuruluştan görüş veya onay alınmasına gerek bulunmamaktadır.*


 **TEKNİK YAPI**  
TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Teknik Yapı Plaza Barbaros Mah. İstiklal Sk. No:28  
34746 Babı Atasehri İstanbul  
Tel:0216 688 78 78 pbx Faks:0216 688 79 79  
Afiadolu Kurumlar Y. G. 36 003 3642



7

  
TERA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

<b>İhraççı</b> <b>Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi</b> <b>Yetkilisi</b> <b>Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
 <p>TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Teknik Yapı Plaza Barbaros Mah. İhtilalür Sk. No:28 34746 Batı Ataşehir / Beşiktaş / İstanbul Tel: 0216 688 78 78 / 0216 688 79 79 Anadoluhisari Kuruçay Mah. 356 005 3642</p> <p>08/02/2024</p>	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>

<b>Halka Arz Eden</b> <b>Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
 <p><b>Umur DURBAKAYIM</b> <b>Yönetim Kurulu Başkanı</b> 08/02/2024</p>	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>

<b>Halka Arz Eden</b> <b>Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
 <p><b>Ahmet Nazmi DURBAKAYIM</b> <b>Yönetim Kurulu Üyesi</b> 08/02/2024</p>	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>




<b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b> <b>Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi</b> <b>Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Ethem Umut BEYTORUN</b> <b>Genel Müdür Yardımcısı</b>  <b>Emir Münir SARPYENER</b> <b>Genel Müdür</b> <b>08/02/2024</b>	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>

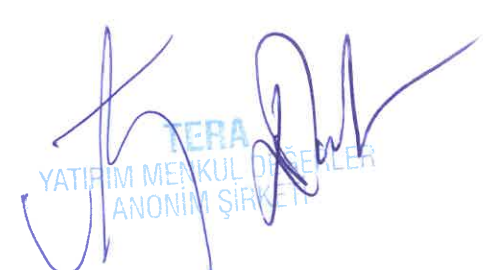
*İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.*

*İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.*

<b>İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b> <b>Any Partners Bağımsız Denetim Anonim Şirketi</b> <b>Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Aydemir KUŞAKCI</b>	<b>31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 Hesap Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Hizmeti</b>

<b>İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</b> <b>Any Partners Bağımsız Denetim Anonim Şirketi</b> <b>Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Muharrem KARATAŞ</b>	<b>01 Ocak 2023-30 Eylül 2023 Hesap Dönemine Ait Bağımsız Denetim Hizmeti</b>

  
9

  
TERA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

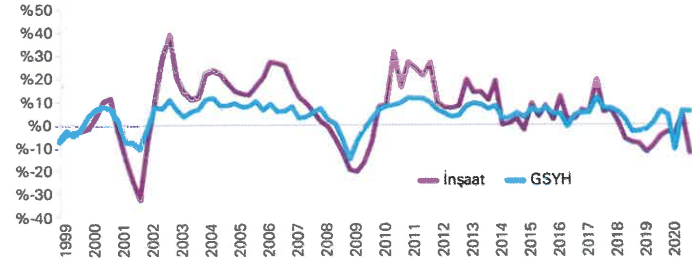
## 2. ÖZET

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

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret ünvanı; "Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"dir. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<b>Hukuki Statüsü:</b> Anonim Şirket <b>Tabi Olunan Mevzuat:</b> T.C. Kanunları <b>Kurulduğu Ülke:</b> Türkiye <b>Adresi:</b> Batıataşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir İstanbul
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket inşaat, taahhüt ve müteahhitlik işleri yapmakta ve bu kapsamda her türlü resmi ve özel inşaat işlerini gerçekleştirmektedir. Şirket inşaat işleri kapsamında mülkiyeti kendisine ait arsalar ve bunu yanı sıra proje bazlı olarak hasılat paylaşımı yöntemine göre farklı projelerde yapı inşası ve satışı faaliyetlerini yürütmektedir. Şirket, gerçekleştirdiği projelerde çoğunlukla konut olarak kullanılacak olan bağımsız bölümleri inşaa etmekte olup konutun yanında ticari amaçla kullanılması hedeflenen ticari bağımsız bölümleri de inşaa etmektedir. Şirket'in mevcut durumda devam eden 6 adedi İstanbul'da ve 2 adedi İzmir'de olmak üzere toplam 8 adet projesi bulunmaktadır.

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren Şirket halihazırda konut ağırlıklı gayrimenkul projeleri geliştirmektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörleri, Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörleri arasında yer almaktadır. İnşaat sektörünün yıllık büyüme hızı genellikle GSYH'nin üstünde seyretmiştir.

Yıllık büyüme hızları



### İnşaat Sektörü

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası enflasyonist baskının etkisini azaltmak için sıkı para politikalarındaki duruşu devam ettirmişlerdir. Uygulanan sıkı para politikaları, finansmana erişimi kısıtlarken, bu faktör doğrudan küresel açıdan büyüme hızını yavaşlatmaktadır (Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek Raporu).

Ancak Türkiye'de yılın birinci çeyreğinde gerçekleşmiş olan Hatay ve Kahramanmaraş depremlerinin etkisiyle, deprem bölgesinin yeniden imarı ve deprem riski yüksek illerde kentsel dönüşüm süreci, sektörde yılın üçüncü çeyreğinde büyümeyi etkileyen faktörlerden olmuştur. Artan yeni konut ihtiyacı, sektörde istihdam oranlarını artırmış, istihdam oranlarının artması sebebiyle de sektörel güven endeksine dair verilerin artış ivmesine katkıda bulunmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde, inşaat sektöründe istihdam edilen işçi sayısı yaklaşık 2,09 milyon seviyelerinde gerçekleşmiş olup, bir önceki çeyreğe göre %7,64, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %9,51 oranında artış göstermiştir.

İnşaat maliyetleri sektörde kârlılığı ve gayrimenkullerin fiyatlarını etkileyen en önemli unsurlardan biridir. 2015 yılından 2023 yılı Ekim ayına kadar inşaat maliyetleri yaklaşık 12 katına yükselmiştir. 2023 yılı Ekim ayında inşaat maliyeti endeksindeki artış bir önceki aya göre %2,20, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %65,93 seviyesindedir. Aşağıdaki tabloda inşaat maliyetindeki artış hızında 2022 yılına göre düşüş söz konusudur. İnşaat sektöründeki maliyet kalemlerinden biri olan yapı maliyetlerinde malzeme maliyet endeksinde bir önceki aya göre %2,43'lük artış, bir önceki yıla göre ise %52'lik bir artış gözlemlenmiş olup, işçilik maliyet endeksinde ise bir önceki aya göre %1,67'lik artış, bir önceki yıla göre de %113,47'lik bir artış gözlemlenmiştir.

### Gayrimenkul Sektörü

#### **Konut Sektörü**

Sektör 2018 yılından itibaren daralmış olup, 2020 yılında tüm dünyayı olduğu gibi Türkiye'yi de etkisi altına alan COVID-19 salgınından



etkilenmiştir. Pandeminin yayılmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, mevcut projelerdeki gecikme ve iptaller ile azalan gayrimenkul talebi inşaat sektöründe özellikle 2020 yılının 2. çeyreğinde daralmaya yol açmıştır.

Aşılamanın artması ve salgın önlemlerinin gevşemesiyle birlikte 2021 yılının ilk yarısında sektör oldukça sınırlı büyüme gözlenmiştir. İzleyen dönemde küresel ve ulusal ekonomideki gelişmelerle yeniden küçülen sektör, yıl genelinde %0,6 daralmıştır. 2022 yılında daralmanın hızlandığı inşaat faaliyetleri, yılın ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,5, %10,7 ve %15 oranlarında küçülmüştür. Sektör, aralıksız olarak son 5 çeyrek dönemdir süren daralmadan sonra 2022 yılının son çeyreğinde %2 büyüme kaydetmiştir. 2022 yılı genelinde ise sektör, salgın yılı olan 2020 yılından (-%5,5) daha derin bir daralma (-%8,4) yaşamıştır. Ekonominin genelinde 200'ün üzerinde alt sektöre yarattığı talep ve sahip olduğu istihdam gücüyle Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde önem taşıyan inşaat sektörü, 2022 yılı sonu itibarıyla GSYH'den %4,9 pay almıştır. İnşaat sektörünün istihdam içindeki payı yaşanan sorunlarla birlikte 2017 yılında %7,5, 2018'de %7, 2019'da da %5,6 oranına gerilemişse de 2020 yılında %5,7'ye ve 2021 yılında %6,1'e yükselmiştir. Bununla birlikte istihdam edilen kişi sayısı 2017 yılında 2,1 milyon iken 2020 yılında 1,5 milyona inmiş, 2021 ve 2022 yılında ise 1,8 milyon olmuştur. Sektörün istihdamdan aldığı pay %6'dır. Sektörel yatırımlar 2021 yılı sonunda %5,5 oranında daralırken, bu oran geçen yılın üçüncü çeyreğinde %20,3'e kadar gerilemiş ve yılın sonu itibarıyla ise pozitif geçerek %0,3 olmuştur. Öte yandan yine TÜİK tarafından açıklanan Ciro Endeksleri kapsamında Kasım ayı Bina İnşaatı Ciro Endeksi'nde maliyetler dikkate alındığında reel değişim negatif olmayı sürdürmüş ve -%10,9 olarak hesaplanmıştır.

#### **Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü**

2023 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla, İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi ilk dokuz ayda yaklaşık 250 bin m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. Aynı zamanda bu çeyrekte boşluk oranı ise %14,3 olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde enflasyondaki artışın ve döviz kurundaki hareketlilik sebebiyle birincil kiralarda TL bazlı artış gerçekleşmiş olup, ABD\$ bazında kiralalar sabit kalmıştır. Buna ek olarak, yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları gerçekleşmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde İstanbul'daki ofis gayrimenkulü pazarında genel arz 7,14 milyon m<sup>2</sup> artış göstermiş olup, bu çeyrekte yaklaşık toplam 98 bin m<sup>2</sup> alan kiralanmıştır. İstatistiklere göre, bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla kiralama işlemlerinde %41,5'lik azalış gerçekleşmiştir. Ayrıca, bu çeyrekte m<sup>2</sup> bazında yapılmış olan kiralama anlaşmalarının %40'ı merkezi iş alanında gerçekleşmiştir ve önceki yılın aynı çeyreğine göre artış göstermiştir. İstanbul'da merkezi iş alanı haricinde yapılmış olan kiralama işlemlerinin %67'si Anadolu Yakası'nda gerçekleşmiş olup, geriye kalan %33'ü de Avrupa Yakası'nda gerçekleşmiştir.

**TEKNİK YAPI**

TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Teknik Yapı Plaza Barbaros Mahallesi Barış Sk. No:28  
34745 Batı Ataşehir / İstanbul  
Tel:0216 685 78 78 pbb 0216 688 79 79  
Anadoluhisari Kurumlar Y.Ş. Tic. Sic. No: 266 008 3642

12

TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



B.4a **İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**

2023 yılı içerisinde, yurtiçi ve küresel enflasyon, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, asgari ücret ve buna bağlı çalışan maaşlarındaki güncellemeler, finansman maliyetlerindeki artışlar, hizmet taseronlarının üretim maliyetlerinde artışa yol açabilecek hammadde ve emtia fiyatlarındaki belirsizlikler gibi makro seviyede küresel ve yerel çeşitli ekonomik ve finansal etkenler, Şirket'in inşaat taahhüt projelerine ilişkin maliyetlerinde öngörülemeyen artışlara yol açmıştır. 2024 yılı ikinci yarısından itibaren gerek ülkemizde gerekse dünyada merkez bankalarının faiz indirim dönemine girecek olmaları beklendiğinden konut piyasasındaki hareketin artacağı, maliyet artışlarının satış fiyat artışlarıyla karşılanacağı öngörülmektedir. Konut piyasasındaki büyüme yönlü hareketin ülke ekonomisinin büyümesine de katkısının olacağı düşünülmektedir. 2024-2026 yılı Orta Vade Planı'nda öngörüldüğü üzere 2024 yılı sonunda enflasyonun düşeceği, buna paralel olarak kredi faizlerinin de aşağı seviye ineceği, bu durumun da konut sektöründe finansmana erişimi kolaylaştırarak sektörde satış hacmini artıracığı ve büyüteceği düşünülmektedir.

B.5 **İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**

Teknik Yapı Grubu'nu oluşturan şirketler, bu şirketlerin faaliyetleri ve ortaklık yapıları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Ünvan	Faaliyet Alanı	Faaliyetlere İlişkin Özet Açıklama	Ortaklık Yapısı
Teknik Yapı Holding A.Ş.	Grup şirket yönetimi	Mevcut durumda gayri faaldir.	Ahmet Nazmi Durbakayım: %60 Umut Durbakayım: %40
Nd Proje Yapı A.Ş.	İnşaat	Mevcut durumda gayri faaldir.	Ahmet Nazmi Durbakayım: %100
Maks Spor Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul kiralama	Gayrimenkul kiralama faaliyeti.	Ahmet Nazmi Durbakayım: %0,49 Umut Durbakayım: %0,21, Şirket: %99,28
Maks Yemek Hizmetleri ve Gıda Sanayi A.Ş.	Gıda	Restoran işletmeciliği ve tabldot yemek imalatı.	Ahmet Nazmi Durbakayım: %50 Umut Durbakayım: %50
Ucd Yapı A.Ş.	İnşaat	Konut ve ticari ünite inşaatı yapmak.	Umut DURBAKAYIM: %100
Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş.	İnşaat - prekast cephe sistem üretimi	Konut ve ticari ünite inşaatı yapmak.	Umut DURBAKAYIM: %100
Tek Yapraklı Yonca Organizasyon A.Ş.	Fuar organizasyonu	Gayri faal olarak devam etmektedir.	Ahmet Nazmi Durbakayım: %100
Aslanoğlu Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Eğitim hizmeti	Mevcut durumda gayri faaldir.	Umut DURBAKAYIM: %100
Asırlık Otomotiv A.Ş.	Otomotiv	Mevcut durumda gayri faaldir.	Ahmet Nazmi Durbakayım %60, Umut Durbakayım: %40
Çınar Ağacı Enerji A.Ş.	Enerji	Mevcut durumda gayri faaldir.	Umut DURBAKAYIM: %100
Maks Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	Özel güvenlik hizmeti	Konut ve ticari ünitelerin özel güvenlik hizmetlerini yapmak.	Ahmet Nazmi Durbakayım: %100

13

TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Teknik Yapı Konut Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İnşaat	Konut ve ticari ünite inşaatı yapmak.	Şirket: %100
Milenyum Kalıp Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İnşaat	Mevcut durumda gayri faaldir.	Şirket: %100
Teknik Yapı Konut-Teknik Yapı-Ucd Yapı Ort Girişimi Adi Ortaklığı	İnşaat	Konut ve ticari ünite inşaatı yapmak.	Şirket: %98,38
Teknik Yapı - Halk Gyo Adi Ortaklığı	İnşaat	Konut ve ticari ünite inşaatı yapmak.	Şirket: %51,00

**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**

İşbu izahname tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesini temsil eden payların %60'ına Ahmet Nazmi Durbakayım, %40'ına Umut Durbakayım sahiptir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi						
Ortağın; Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı					
	Son Genel Kurul Toplantısı			Son Durum		
	31.01.2024			9.02.2024		
	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)
Ahmet Nazmi Durbakayım	78.000.000	60	60	78.000.000	60	60
Umut Durbakayım	52.000.000	40	40	52.000.000	40	40
<b>TOPLAM</b>	<b>130.000.000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>130.000.000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi 130.000.000 adet paya bölünmüş olup 39.000.000 adedi nama yazılı A grubu ve 91.000.000 adedi nama yazılı B grubu olarak ayrılmıştır.

A Grubu payların Yönetim Kurulu'na aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. A Grubu paylar, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı ve "Genel Kurul" başlıklı 10. maddesi uyarınca genel kurulda oyda imtiyaz sahibidir. Bahse konu imtiyazlara ilişkin bilgiye işbu İzahname'nin 21.15 numaralı bölümünde yer verilmektedir.



B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.09.2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş özet konsolide finansal durum tabloları ile 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.09.2023 tarihlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide kar ve zarar tabloları aşağıda yer almaktadır:

Finansal Durum Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
<b>VARLIKLAR</b>				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	20.540.839	22.442.887	202.926.609	324.546.386
Finansal Yatırımlar	351.446	8.860.000	64.140.685	53.149.540
Ticari Alacaklar	270.498.328	430.439.818	263.995.997	450.161.743
Diğer Alacaklar	56.332.602	37.471.385	37.799.227	24.896.887
Sözleşme Varlıkları	-	-	337.020.243	280.964.595
Stoklar	1.088.754.051	1.256.247.435	1.792.747.051	2.658.294.755
Peşin Ödenmiş Giderler	10.346.767	62.123.159	203.714.264	167.082.687
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.299.724	3.006.270	367	8.045.482
Diğer Dönen Varlıklar	41.717.772	31.602.605	97.838.599	199.846.639
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>1.490.841.528</b>	<b>1.852.193.558</b>	<b>3.000.183.041</b>	<b>4.166.988.714</b>
Duran Varlıklar				
Finansal Yatırımlar	47.501	752	752	752
Diğer Alacaklar	634.095	660.947	661.946	660.847
Stoklar	30.130.336	9.342.110	9.342.110	336.464
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.650.000	154.310.000	460.865.000	559.575.000
Maddi Duran Varlıklar	81.943.998	412.838.689	663.273.492	676.395.856
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.648.406	1.673.047	8.494.422	13.162.624
Peşin Ödenmiş Giderler	1.272.216	799.698	2.154.820	3.625.898
Ertelenmiş Vergi Varlığı	39.368.658	-	-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Duran Varlıklar	197.367	1.006.233	8.751.174	19.526.710
Toplam Duran Varlıklar	162.892.576	580.631.476	1.153.543.715	1.273.284.151
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.653.734.104</b>	<b>2.432.825.034</b>	<b>4.153.726.756</b>	<b>5.440.272.865</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	93.854.837	81.343.672	247.171.805	513.523.374
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	315.405.227	36.027.767	126.576.218	80.508.051
Diğer Finansal Yükümlülükler	77.027	-	2.407.512	85.153
Ticari Borçlar	190.583.611	214.925.570	197.899.530	191.686.859
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9.576.489	8.314.595	14.420.756	47.023.300
Diğer Borçlar	50.605.534	22.910.374	55.783.105	218.977.204
Sözleşme Yükümlülükleri	122.640.610	159.658.015	190.691.247	227.618.214
Ertelenmiş Gelirler	254.016.689	285.296.775	127.970.153	901.269.199
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	573.304	-	1.607.007	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	21.833.998	47.018.202	70.414.974	78.417.968
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.454.786	24.374.663	27.927.721	70.973.505
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.074.622.111</b>	<b>879.869.631</b>	<b>1.062.870.027</b>	<b>2.330.082.827</b>
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	448.899.654	910.029.634	807.255.484	648.011.046
Sözleşme Yükümlülükleri	-	-	531.406.755	702.996.766
Ertelenmiş Gelirler	277.093.146	414.764.605	1.072.746.346	996.446.992
Uzun Vadeli Karşılıklar	4.675.437	2.931.616	7.697.241	6.656.592
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	72.178.336	162.026.039	139.704.873
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	159.474	159.474	-	-
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	730.827.710	1.400.063.665	2.581.131.865	2.493.816.269
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>1.805.449.821</b>	<b>2.279.933.295</b>	<b>3.644.001.892</b>	<b>4.823.899.096</b>
<b>Özkaynaklar</b>				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	-151.578.106	152.388.513	508.265.759	616.622.219
Ödenmiş Sermaye	129.962.500	130.000.000	130.000.000	130.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	328.942	328.942	328.942	328.942
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	50.000	50.000	50.000	50.000
Ortak Kontrolde Tabi Tesebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-129.019.920	-129.019.920	-125.469.840	-129.019.920
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	37.873.556	277.055.854	434.428.776	428.786.916
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.119.138	1.119.138	1.119.138	1.119.138
Diğer Yedekler	6.080.404	6.080.404	6.045.404	6.080.404
Gecmiş Yıllar Karları veya Zararları	-150.285.632	-223.260.108	-173.544.423	38.291.850
Net Dönem Karı veya Zararı	-47.687.094	90.034.203	235.307.762	140.984.889
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-137.611	503.225	1.459.106	-248.450
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>-151.715.717</b>	<b>152.891.738</b>	<b>509.724.865</b>	<b>616.373.769</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.653.734.104</b>	<b>2.432.825.034</b>	<b>4.153.726.756</b>	<b>5.440.272.865</b>

### DÖNEN VARLIKLAR

Şirket'in dönen varlıklar toplamı artan ana ticari faaliyetleri sonucunda, bilanço dönemleri itibarıyla artış göstererek 30.09.2023 tarihinde 4.166.988.712 TL büyüklüğe ulaşmıştır (31.12.2022: 3.000.183.041 TL, 31.12.2021: 1.852.193.558 TL, 31.12.2020: 1.490.841.528 TL). 30.09.2023 tarihi itibarıyla dönen varlıklar, toplam aktiflerinin %76,60'ini oluşturmaktadır (31.12.2022: %72,32, 31.12.2021: %76,13, 31.12.2020: %90,15).

**Nakit ve nakit benzeri,** Ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri yapmak ve satmak olan Şirket'in bilanço dönemleri boyunca nakit ve nakit benzerleri artış göstererek 30.09.2023 tarihi itibarıyla 324.546.386 TL'ye ulaşmıştır (31.12.2022: 202.926.609 TL, 31.12.2021: 22.442.887 TL, 31.12.2020: 20.540.839 TL). 30.09.2023 tarihindeki nakit ve nakit benzeri kaleminin %94,4'ü banka mevduatlarından oluşmaktadır (31.12.2022: %92,6 31.12.2021: %30,3, 31.12.2020: %39,1). Banka mevduatlarının önemli bir kısmını vadesiz mevduat hesabı oluşturmaktadır.

**Ticari alacaklar,** Şirket'in ticari alacakları 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %71 oranında artarak 450.161.743 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 263.995.997 TL, 31.12.2021: 430.439.818 TL, 31.12.2020: 270.498.328 TL). 30.09.2023 tarihi itibarıyla 31.12.2022 yılına oranla artışın nedeni eklenen yeni projeler sebebiyle oluşan ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artıştır.

**Stoklar,** Şirket'in faaliyet döngüsü çerçevesinde konut üretiminde kullanılmak ve daha sonra satılmak üzere elinde bulundurduğu varlıklardan oluşmakta olup, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna göre %48 oranında artarak 2.658.294.755 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 1.792.747.051 TL, 31.12.2021: 1.256.247.435 TL, 31.12.2020: 1.088.754.051 TL). Şirket'in ana faaliyetlerindeki artış ve çok sayıda projesinin bulunmasına paralel, bilanço dönemleri itibarıyla stoklar da artış göstermiştir.

#### **DURAN VARLIKLAR**

Şirket'in duran varlıklar toplamı, 30.09.2023 tarihinde 1.273.284.151 TL büyüklüğe ulaşmıştır (31.12.2022: 1.153.543.715 TL, 31.12.2021: 580.631.476 TL, 31.12.2020: 162.892.576 TL).

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller,** Şirket mal ve hizmet üretiminde kullanmak veya idari maksatla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan binalarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmıştır. Finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulleri için yeniden değerlendirilmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla bilançosuna yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme şirketi olan İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan raporlarda tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. Söz konusu raporlar çerçevesinde oluşan değer artışı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarı 559.575.000 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 460.865.000, 31.12.2021: 154.310.000 TL, 31.12.2020: 6.650.000 TL).

**Maddi duran varlıklar,** Şirket maddi duran varlıklarında yer alan gayrimenkullerini değerlemeye tabi tutmuş ve değerlendirme farklarını özkaynaklar altında muhasebeleştirmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklarının gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirme raporlarında tespit edilen ekspertiz değerleri



dikkate alınmıştır. İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir. Söz konusu değerlendirme raporuyla maddi duran varlıklar yeniden değerlendirilmiş olması nedeniyle 30.09.2023 tarihinde bir önceki döneme oranla %4 oranında artarak 676.395.856 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 663.273.492 TL, 31.12.2021: 412.838.689 TL, 31.12.2020: 81.943.998 TL).

#### **KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri, toplam kaynaklarının %42,83'ünü oluşturmaktadır. (31.12.2022: %25,59, 31.12.2021: %36,17, 31.12.2020: %64,98)

**Kısa vadeli borçlanmalar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %108 oranında artarak 513.523.374 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 247.171.805 TL, 31.12.2021: 81.343.672 TL, 31.12.2020: 93.854.837 TL). Kısa vadeli yükümlülüklerdeki artışın önemli nedeni artan ana faaliyetleri gereği kısa vadeli kredi borçlanmalardaki yükseliş ile daha önce uzun vadeli borçlanmalar içerisinde yer alan bir kısım kredi vadesini yaklaşmasıdır.

**Sözleşme Yükümlülükleri**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %19 artarak 227.618.214 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 190.691.247 TL, 31.12.2021: 159.658.015 TL, 31.12.2020: 122.640.610 TL). Bu artışın sebebi sözleşme yükümlülükleri kaleminde yer alan yıllara sari projelerin yükümlülüklerinin yükselmesidir.

**Ertelenmiş Gelirler**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla % 604 artarak 901.269.199 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 127.970.153 TL, 31.12.2021: 285.296.775 TL, 31.12.2020: 254.016.689 TL). Bu artışın sebebi daha önce alınan avansların artmasıdır.

#### **UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükleri, toplam kaynaklarının %45,84'ünü oluşturmaktadır.

**Uzun vadeli borçlanmalar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %20 azalarak 648.011.046 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 807.255.484 TL, 31.12.2021: 910.029.634 TL, 31.12.2020: 448.899.654 TL). Bu azalışın sebebi mevcut kredi ödemelerin gerçekleşmesi ve bir kısmının da vadesinin yaklaşması ile kısa vadeli borçlara dönüşmesidir.

**Sözleşme yükümlülükleri**, 30.09.2023 tarihinde 702.996.766 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 531.406.755 TL, 31.12.2021: Yoktur, 31.12.2020: Yoktur). Bu artışın sebebi sözleşme yükümlülükleri kaleminde yer alan yıllara sari projelerin yükümlülüklerinin yükselmesidir.

**Ertelenmiş gelirler**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %7 azalarak 996.446.992 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 1.072.746.346 TL, 31.12.2021: 414.764.605 TL, 31.12.2020: 277.093.146 TL). İnşası devam eden İstanbul Uplife Kadıköy, Deluxia Park Business, Yücelpark ve Residence in Deluxia Evora projelerine

ilişkin alınan sipariş avansları Ertelenmiş gelirler kaleminin önemli bir bölümünü oluşturmaktadır

### ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla özkaynakları, toplam kaynaklarının %11,3'ünü oluşturmaktadır (%12,0, 31.12.2021: %6,2, 31.12.2020: -%9,3).

Şirket'in ana ortaklığa ait özkaynakları 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %21 artarak 616.622.219 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 498.294.531 TL, 31.12.2021: 150.842.645 TL, 31.12.2020: -153.575.259 TL). Özkaynaklardaki bu artışın sebebi, geçmiş yıllara ait karların yükselmesidir.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 ve 30.09.2023 ara döneme ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Gelir Tablosu	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2023
Hasılat	208.910.587	520.557.522	426.541.730	230.576.671	707.162.196
Satışların Maliyeti (-)	-265.866.763	-366.754.363	-284.421.155	-181.497.451	-458.385.109
<b>Brüt Kâr/(Zarar)</b>	<b>-56.956.176</b>	<b>153.803.159</b>	<b>142.120.575</b>	<b>49.079.220</b>	<b>248.777.087</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	-18.472.245	-26.029.853	-46.194.912	-13.689.113	-56.098.185
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-8.410.394	-11.497.815	-49.304.792	-17.388.250	-43.054.394
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	34.921.707	38.480.375	42.105.789	24.194.476	28.119.498
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-51.913.382	-60.623.499	-59.973.708	-58.321.567	-58.121.806
<b>Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>	<b>-100.830.489</b>	<b>94.132.368</b>	<b>28.752.954</b>	<b>-16.125.234</b>	<b>119.622.200</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	8.001.675	36.905.203	207.388.167	4.160.466	70.310.756
Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri (-)	-	-159.253	-	-	-
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>	<b>-92.828.814</b>	<b>130.878.318</b>	<b>236.141.121</b>	<b>-11.964.768</b>	<b>189.932.956</b>
Finansman Gelirleri	9.588.102	14.288.543	9.532.199	2.014.030	1.241.546
Finansman Giderleri (-)	-2.643.926	-21.574.911	-11.711.090	-9.475.226	-80.061.917
<b>Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)</b>	<b>-85.884.638</b>	<b>123.591.950</b>	<b>233.962.230</b>	<b>-19.425.964</b>	<b>111.112.585</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>	<b>38.309.919</b>	<b>-32.996.166</b>	<b>2.839.315</b>	<b>54.684.187</b>	<b>29.758.883</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-693.927	-	-3.066.948	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	39.003.846	-32.996.166	5.906.263	54.684.187	29.758.883
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı (Zararı)</b>	<b>-47.574.719</b>	<b>90.595.785</b>	<b>236.801.544</b>	<b>35.258.223</b>	<b>140.871.468</b>
<b>Dönem Net Kârı/(Zararı)</b>	<b>-47.574.719</b>	<b>90.595.785</b>	<b>236.801.544</b>	<b>35.258.223</b>	<b>140.871.468</b>

Şirket ana faaliyet konusu; aktifinde kayıtlı arsalar üzerinde inşaat yapmak ve kat karşılığı, hasılat paylaşım modelleri çerçevesinde gayrimenkul projeleri yapmak ve satmak olması nedeniyle projelerin tamamlanma ve satış süreçleri yıllara sari olarak gerçekleşmektedir. Bu çerçevede hasılat, finansal tablo dönemleri itibarıyla artış/azalış göstermektedir. Şirket, 2023 yılının ilk üç çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %207 oranında artarak 707.162.196 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 426.541.730 TL, 30.09.2022: 230.576.671 TL, 31.12.2021: 520.557.522 TL, 31.12.2020: 208.910.587 TL).

**TEKNİK YAPI**

TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Teknik Yapı Plaza Barbaros Mah. Çarşı Sk. No:28  
34746 Batı Ataşehir/İstanbul  
Tel:0216 688 79 76 - 0216 688 79 79  
Anadoluhisari.kurumlar@teknikyapi.com.tr

Şirket'in satışların maliyeti 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 458.385.109 TL olarak (31.12.2022: 284.421.155 TL, 30.09.2022: 181.497.451 TL, 31.12.2021: 366.754.363 TL, 31.12.2020: 265.866.763 TL) gerçekleşmiştir. Buna göre brüt kar 248.777.087 TL olarak gerçekleşirken geçen senenin aynı dönemine göre %407 oranında artış göstermiştir. Maliyetin hasıllata oranı 30.09.2023 döneminde %65 olarak gerçekleşmiştir (2022: %67, 2022/09: %79, 2021: %70, 2020: %127).

Şirket'in faaliyet giderleri genel yönetim ve pazarlama giderlerinden oluşmaktadır. Genel yönetim giderleri 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 56.098.185 TL olarak gerçekleşirken geçen yılın aynı dönemine göre %310 oranında artmıştır (2022: 46.194.912 TL, 2022/09: 13.689.113 TL, 2021: 26.029.853 TL, 2020: 18.472.245 TL). Bu artışın en önemli nedeni süre gelen enflasyonist piyasa koşulları dolayısıyla personel giderleri ile vergi resim harç giderlerindeki yükseliştir.

Pazarlama giderleri ise 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 43.054.394 TL olarak gerçekleşirken geçen yılın aynı dönemine göre %148 oranında artmıştır (2022: 49.304.792 TL, 2022/09: 17.388.250 TL, 31.12.2021: 11.497.815 TL, 31.12.2020: 8.410.394 TL). Bu artışın en önemli nedeni satış komisyonu ve danışmanlık giderlerindeki yükseliştir.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 28.119.498 TL olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %16 oranında artış göstermiştir (2022: 42.105.789 TL, 2022/09: 24.194.476 TL, 31.12.2021: 38.480.375 TL, 31.12.2020: 34.921.707 TL). Bu artışın en önemli nedeni gider paylaşım ile promosyon gelirlerindeki yükseliştir.

Esas faaliyetlerden diğer giderler 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 58.121.806 TL olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre önemi bir değişim göstermemiştir. (2022: 59.973.708 TL, 2022/09: 58.321.567 TL, 2021: 60.623.499 TL, 2020: 51.913.382 TL)

Yatırım faaliyetlerinden gelirler 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 70.310.756 TL olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %1.590 oranında artış göstermiştir (2022: 207.388.167 TL, 2022/09: 4.160.466 TL, 2021: 36.905.203 TL, 2020: 8.001.675 TL). Bu artış, Şirket'in duran varlık satış karından kaynaklanmaktadır.

Yatırım faaliyetlerinden giderler 2023 yılının ilk üç çeyreğinde bulunmamaktadır (2022: Yoktur, 2022/09: Yoktur, 2021: 159.253 TL, 2020: Yoktur).

Finansman giderleri 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 80.061.917 TL olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %745 oranında artış göstermiştir (2022: 11.711.090 TL, 2022/09: 9.475.226 TL, 2021: 21.574.911 TL, 2020: 2.643.926 TL). Bu artışın en önemli nedeni faiz giderlerindeki artıştır.

Finansman gelirleri 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 1.241.546 TL olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %38 oranında azalış göstermiştir (2022: 9.532.199 TL, 2022/09: 2.014.030, 2021: 14.288.543 TL, 2020: 9.588.102 TL). Bu azalışın en önemli nedeni faiz gelirlerindeki azalıştır.

Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri, cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi gelir/giderlerinden oluşmaktadır. Bu

**TEKNİK YAPI**

TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Teknik Yapı Plaza Barbaros Mahallesi Çarşı Sk. No:2B  
34746 Batı Ataşehir/İstanbul  
Tel: 0216 688 1976 Faks: 0216 688 7079  
Anadoluhisari.net.tr E-posta: info@tdy.com.tr



		<p>çerçevede 2023 yılının ilk üç çeyreği döneminde vergi geliri 29.758.883 TL'dir (2022: 5. 906.263 TL, 2022/09: 54.684.187 TL, 2021: -32.996.166 TL, 2020: 39.003.846 TL).</p> <p>Dönem net karı 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 140.871.468 TL olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre % 300 oranında artış göstermiştir. Bu artışın en önemli sebebi hasılatla yaşanan artış ve ertelenmiş vergi geliridir (2022: 236.801.544 TL, 2022/09: 35.258.223 TL, 2021: 90.595.785 TL, 2020: -47.574.719 TL).</p>																				
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																				
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<table border="1"> <thead> <tr> <th>İşletme Sermayesi</th> <th>31.12.2020</th> <th>31.12.2021</th> <th>31.12.2022</th> <th>30.09.2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>1.490.841.528</td> <td>1.852.193.558</td> <td>3.000.183.041</td> <td>4.166.988.712</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vaseli Yükümlülükler</td> <td>1.074.622.111</td> <td>879.869.631</td> <td>1.062.870.027</td> <td>2.330.082.826</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>416.219.417</td> <td>972.323.928</td> <td>1.937.313.014</td> <td>1.836.905.886</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibari ile net işletme sermayesi 1.836.905.886 TL olup, yükümlülüklerini sahip olduğu varlık kalemleri ile karşılayabilecek durumdadır.</p> <p>Şirketi işbu İzahname tarihinden itibaren en az 12 aylık dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in net işletme sermayesi yeterlidir.</p>	İşletme Sermayesi	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023	Dönen Varlıklar	1.490.841.528	1.852.193.558	3.000.183.041	4.166.988.712	Kısa Vaseli Yükümlülükler	1.074.622.111	879.869.631	1.062.870.027	2.330.082.826	Net İşletme Sermayesi	416.219.417	972.323.928	1.937.313.014	1.836.905.886
İşletme Sermayesi	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023																		
Dönen Varlıklar	1.490.841.528	1.852.193.558	3.000.183.041	4.166.988.712																		
Kısa Vaseli Yükümlülükler	1.074.622.111	879.869.631	1.062.870.027	2.330.082.826																		
Net İşletme Sermayesi	416.219.417	972.323.928	1.937.313.014	1.836.905.886																		

### C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Ortaklara ait mevcut paylardan halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grubu</th> <th>Nama/ Hamiline Olduğu</th> <th>İmtiyazlar</th> <th>Pay Sayısı</th> <th>Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)</th> <th>Bir Payın Nominal Değeri (TL)</th> <th>Toplam (TL)</th> <th>Sermayeye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B</td> <td>Nama</td> <td>Yoktur</td> <td>10.000.000</td> <td>7,55</td> <td>1</td> <td>10.000.000</td> <td>5,83</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: right;"><b>TOPLAM</b></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grubu</th> <th>Nama/ Hamiline Olduğu</th> <th>İmtiyazlar</th> <th>Pay Sayısı</th> <th>Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)</th> <th>Bir Payın Nominal Değeri (TL)</th> <th>Toplam (TL)</th> <th>Sermayeye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B</td> <td>Nama</td> <td>Yoktur</td> <td>41.500.00</td> <td>31,32</td> <td>1</td> <td>41.500.000</td> <td>24,20</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: right;"><b>TOPLAM</b></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>*İhraç edilecek 41.500.000 TL nominal değerli B grubu payların halka arz sonrası oluşacak 132.500.000 TL'lik B grubu paylar içerisindeki payı %31,32 olurken, halka arz sonrası oluşacak 171.500.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %24,20 olacaktır. Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6. maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi 130.000.000 TL değerindedir ve tamamı</p>	Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	B	Nama	Yoktur	10.000.000	7,55	1	10.000.000	5,83	<b>TOPLAM</b>								Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	B	Nama	Yoktur	41.500.00	31,32	1	41.500.000	24,20	<b>TOPLAM</b>							
Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																																											
B	Nama	Yoktur	10.000.000	7,55	1	10.000.000	5,83																																											
<b>TOPLAM</b>																																																		
Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																																											
B	Nama	Yoktur	41.500.00	31,32	1	41.500.000	24,20																																											
<b>TOPLAM</b>																																																		



		<p>muvaazadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri beheri 1 (bir) TL değerinde 130.000.000 adet paya bölünmüş olup 39.000.000 adedi nama yazılı A grubu ve 91.000.000 adedi nama yazılı B grubu olarak ayrılmıştır.</p> <p>Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 10. maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 oy hakkı, B Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 oy hakkı vardır.</p> <p>Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. maddesi uyarınca Şirket'in işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 5 (beş), en fazla 12 (on iki) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.</p> <p>A Grubu paylar, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı sahibidir. 5 (beş) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 (iki) üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 (üç) üyesi, 8 (sekiz) veya 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 (dört) üyesi ve 10 (on) veya 11 (on bir) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyesi, 12 (on iki) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 6 (altı) üyesi, A Grubu pay sahipleri veya gösterecekleri adaylar arasından seçilir. A Grubu pay sahiplerinin belirleyerek genel kurulun seçimine sunacağı adaylar, (İmtiyazlı Pay Sahipleri Özel Kurulu toplanmasına gerek olmaksızın) A Grubu pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları bir toplantı ile veya alacakları yazılı bir karar ile A Grubu payların çoğunluğu tarafından belirlenir.</p> <p>A grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmakta olup B grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır. İmtiyazlı payların sahip olduğu imtiyazlar, Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili yerlerinde belirtilmiştir.</p> <p>Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.</p>
C.2	<b>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</b>	Paylar, TL olarak ihraç edilecektir.
C.3	<b>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</b> <b>Her bir payın nominal değeri</b>	<p>Şirket'in çıkarılmış sermayesi 130.000.000 TL olup bu sermaye her biri 1 TL nominal değerinde toplam 130.000.000 adet paydan oluşmaktadır.</p> <p>Bu sermayenin tamamı muvaazadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir.</p> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesi 130.000.000 TL değerindedir. İşbu sermaye, her biri beheri 1 (bir) TL değerinde 130.000.000 adet paya bölünmüş olup 39.000.000 adedi nama yazılı A grubu ve 91.000.000 adedi nama yazılı B grubu olarak ayrılmıştır.</p>
C.4	<b>Sermaye piyasası aracının</b>	Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

	<b>sağladığı haklar hakkında bilgi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kar Payı Hakkı (SPKn m.19),</li> <li>- Oy Hakkı (SPKn m.30, TTK m.434),</li> <li>- Yeni Pay Alma Hakkı (TTK m.461, SPKn m.18),</li> <li>- Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK m.507),</li> <li>- Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn m.14, TTK m.437),</li> <li>- Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn m.19),</li> <li>- Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn m.29 ve m.30, TTK m.414, 415, 425 ve 1527),</li> <li>- İptal Davası Açma Hakkı (TTK m.445, 451, SPKn m.18/6, 20/2),</li> <li>- Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn m.24),</li> <li>- Ortaklıktan Çıkma ve Satma Hakkı (SPKn m.27),</li> <li>- Azınlık Hakları (TTK m.411, 412, 439, 531 ve 559),</li> <li>- Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK m.438).</li> </ul> <p>Halka Arz Edilen Paylar, mevzuatın verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.</p>
C.5	<b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</b>	Halka Arz Edilen Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıt bulunmamaktadır.
C.6	<b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b>	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Pay Piyasası Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul başvurusu, [●] tarihinde yapılmıştır.
C.7	<b>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</b>	<p>Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "<i>Karın Tespiti ve Dağıtımı</i>" başlıklı maddesinde düzenlenmiştir. İlgili madde uyarınca Şirket, kar tespiti ve dağıtımını konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder.</p> <p>Şirket tarafından kar dağıtım politikası da dahil olmak üzere ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, bağış ve yardım politikası ve ilişkili taraf işlemlerine ilişkin esasların belirlenmesine ilişkin yönetim kurulu kararı halka arzı takiben alınacak ve SPK'nın kamunun aydınlatılmasına ilişkin esasları çerçevesinde kamuya ilan edilecektir.</p>

	<p><b>Genel Kanuni Yedek Akçe:</b> a) Sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar, yüzde beşi kanuni yedek akçeye ayrılır.</p> <p><b>Birinci Kâr payı:</b> b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirket'in kâr dağıtım politikası çerçevesinde TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kâr payı ayrılır.</p> <p>c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kâr payının, Yönetim Kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.</p> <p><b>İkinci Kâr payı:</b> Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kâr payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.</p> <p><b>Genel Kanuni Yedek Akçe:</b> Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın yüzde onu, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. 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, 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.</p> <p>Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.</p> <p>Şirket'in mali durumu, girişim ve yatırımları göz önüne alınmak suretiyle, bu kardan dağıtılacak miktarın tespiti ile bunun nasıl dağıtılacağına, SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri ve yönetim kurulunun önerisi de göz önüne alınarak, genel kurulca karar verilecektir. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.</p> <p>İşbu Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı geri alınamaz. İzahnamede incelenen yıllar itibarıyla Şirket kâr payı dağıtmamıştır.</p>
--	---

D—RİSKLER		
D.1	<b>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk</b>	<p><i>Şirket'in inşaatına devam ettiği projeler tamamlanamayabilir veya geç tamamlanabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.</i></p> <p>Şirket'in ana faaliyet konusunu gerçekleştirdiği ve gerçekleştirmekte olduğu yukarıda yer alan inşaat projeleri oluşturmakta olup Şirket'in halihazırda inşaatı devam eden projeleri çeşitli mücbir sebepler, projelere ilişkin alınması gereken izin, ruhsat veya lisansların</p>



**faktörleri  
hakkında bilgi**

alınamaması veya geç alınabilmesi, Şirket'in alt yüklenicileri ile yaşayabileceği problemler, mali veya hukuki zorluklar sebebiyle tamamlanamayabilir veya tamamlanması beklenenden uzun sürebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

**Şirket, gerçekleştirmekte olduğu veya ileride gerçekleştireceği projelerinin yapılması için gerekli miktar ve koşullarda finansman sağlayamayabilir.**

Şirket'in gerçekleştirmekte olduğu veya ileride gerçekleştireceği projeler sonucunda inşa edilen gayrimenkullerin satışlarının beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket'in nakit akışı bozulabilir ve projelerin gerçekleştirilmesi için ek finansman ihtiyacı doğabilir.

**Şirket'in inşaatını yaptığı veya yapacağı ve satışını yapacağı gayrimenkullerin satışı başarılı olamayabilir veya satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin tahsilatlarda gecikme yaşanabilir.**

Şirket gelirlerinin büyük bir bölümü projeler kapsamında inşa edilen gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Şirket'in halihazırda satışını yapmaya devam ettiği 7 adet projede yaklaşık toplam 1.140 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket'in gayrimenkul satışı Türkiye ve dünyadaki ekonomik ve politik gelişmeler, enflasyon ve dövizdeki kur değişimleri, yaşanabilecek doğal afetler gibi birçok dış faktöre bağlıdır. Şirket'in sahip olduğu ve satışını yaptığı bu gayrimenkullerin satışı öngörüldüğü gibi başarılı olamayabilir, birtakım gayrimenkuller hiç satılamayabilir veya beklenen sürede satılamayabilir.

**Şirket alt yüklenicileri ile anlaşmazlık yaşanması, malzeme ve hizmet tedarikinde aksamalar meydana gelmesi veya fiyat artışı yaşanması, Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.**

Şirket inşaat işlerini gerçekleştirdiği projelerde birtakım işleri alt yüklenicileri vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. Şirket'in alt yüklenicilerinin Şirket ile aralarında akdedilen sözleşmelere uymaması, taahhüt ettikleri işleri zamanında bitirememesi, alt yüklenicilerin üstlendikleri işlerdeki kalitenin beklentilerin altında kalması Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

**Şirket alt yüklenicilerinin faaliyetlerini nedeniyle ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine sebep olabilir.**

Şirket, inşaat işlerini gerçekleştirdiği projelerde birtakım işleri alt yüklenicileri vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. İş hukuku ve ilgili mevzuat uyarınca Şirket, alt yüklenicilerinin kendi çalışanları için geçerli İş Kanunu ve İş Sağlığı ve Güvenliği mevzuatı olmak üzere ilgili düzenlemelere uyulmaması durumunda alt yüklenicilerinin çalışanlarının neden oldukları zarar veya kayıplardan müştereken ve müteselsilen sorumludur.

**Şirket tarafından inşaatı gerçekleştirilen gayrimenkullerdeki olası ayıp ve kusurlar Şirket'in müşterilerine tazminat ödemesi yükümlülüğünü doğurabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve markası için olumsuz etki yaratabilir.**

Şirket'in inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak, bu gayrimenkullerin proje ve sözleşmelere uygun yapılmaması, zamanında tamamlanıp teslim



edilememesi, teknik ve yasal açıdan sağlaması gereken standartları sağlayamaması, projelerin gerçekleştirildiği çevreye zarar verilmesi, inşaatlarda kullanılan malzemelerin kalite standartlarını sağlayamaması gibi ayıp ve kusurlara ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır.

**Şirket 07.09.2021 tarihinde Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi ("FYY Sözleşmesi") akdetmiştir. Şirket'in FYY Sözleşmesi kapsamında yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde FYY Sözleşmesi'ne konu borçlar muaccel hale gelebilir ve bu durum Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.**

Şirket'in, başta mali yükümlülükler olmak üzere FYY Sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini ihlal etmesi temerrüde düşmesine sebep olabilir ve bu halde Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

**Yerel ve küresel-ekonomik gelişmelere ve toplumsal olaylara bağlı olarak sektörde daralmalar ve taleplerde düşüşler yaşanabilir.**

Türkiye'nin içinde bulunduğu coğrafi konumdaki ekonomik-politik gelişmeler Türkiye ekonomisi ve siyasetini önemli ölçüde etkileyebilir. Küresel piyasalarda ve ülke ekonomisinde yaşanan olumsuz gelişmeler inşaat sektörünü ve Şirket'in müşterilerinin yeni konut alımı için isteğini önemli ölçüde etkilemektedir.

**Şirket'in faaliyetleri ve finansal durumu Türkiye'deki olumsuz ekonomik ve finansal koşullardan ve döviz kurundaki dalgalanmalardan etkilenebilir.**

Şirket'in faaliyetleri ve finansal durumu Türkiye'deki yüksek enflasyon oranı, tüketici enflasyonu, faiz oranları, Türk Lirasındaki değer kaybı ve ücret artışlarının devam eden etkileri ve dış ticaret açığı gibi bunlarla sınırlı olmamak üzere çeşitli olumsuz ekonomik ve finansal koşullardan etkilenebilir. Anılan ekonomik ve finansal koşullar; Şirket'in süregelen faaliyetlerini ve geleceğe yönelik beklentilerini, tahsilat ve alacaklarını olumsuz olarak etkileyebilir.

**Depremler, sel baskınları ve diğer doğal afetler, salgın hastalıklar, savaş ve bölgesel çatışmalar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere, Şirket'in projelerine ve Türkiye ekonomisine zarar verebilir, Şirket bu gibi Şirket'in mali durumunu, faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.**

18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türkiye Deprem Haritası ve Parametre Değerleri Hakkında Karar'a göre Şirket'in gayrimenkul ve projelerinin bulunduğu İstanbul, İzmir ve Denizli gibi şehirler yüksek tehlikeli deprem bölgeleridir. Aynı zamanda Türkiye nüfusunun büyük çoğunluğu da deprem riski yüksek bölgelerde yaşamaktadır.

**Doğal çevreye verilen herhangi bir zararın, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklandığının ileri sürülmesi dolayısıyla uygulanan yasal işlem, uyumluluk çalışmaları ve/veya faaliyetlerin durdurulması gibi senaryoların gerçekleşmesi, maliyetlerin artmasına yol açabilir.**

İnşaat faaliyetlerinin doğası gereği Şirket; çevre, sağlık, güvenlik, arazi kullanımı sorunları ve benzeri çok çeşitli yasal işlem ve takibatlara

maruz kalabilmektedir. Bunlar, üçüncü kişilerce ileri sürülebilecek şikayetler ve talepler şeklinde ortaya çıkabilir.

***Şirket'in faaliyetleri sırasında yürütülen işler çok tehlikeli iş kategorisinde olup Şirket'in faaliyetleri esnasında iş kazaları meydana gelebilir.***

Şirket'in inşaat faaliyetleri çok tehlikeli iş kategorisindedir. Şirket, çalışanlarının iş kazalarına ve meslek hastalıklarına maruz kalmasını önleyebilmek amacıyla ilgili mevzuata uygun önlemlerin etkin şekilde alınmasına özen göstermektedir.

***Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya vergi denetimlerinden olumsuz etkilenebilir.***

Şirket'in fiili vergi oranı, vergi kanunlarındaki veya bunların yorumlanmasındaki veya Şirket yönetiminin ertelenmiş vergi varlıklarını kullanabilme kabiliyetindeki değişikliklerden etkilenebilmektedir.

***Şirket aleyhine davalar açılabilir, olumsuz sonuçlanan davalar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.***

Şirket, faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişiler, kurumlar veya çalışanları ile hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde talep ve davalara ve Şirket aleyhinde çeşitli yargı ve idari merci hüküm, karar ve yaptırımlarına maruz kalabilir. Söz konusu taraflarla yaşanması muhtemel uyuşmazlıklar sonucunda Şirket aleyhinde davalar açılabilir. Bu davalar, Şirket'in sözleşmeleri kapsamındaki yükümlülüklerini tam, eksiksiz ve zamanında yerine getirememesine bağlı olarak müşterileri tarafından açılabilir.

***Şirket'in faaliyetlerini yürütebilmek için yürürlükteki mevzuat ve idari uygulamalar gereği çeşitli izin ve ruhsatlara sahip olması gerekmektedir.***

Şirket inşaat sektöründe faaliyet gösterdiğinden çeşitli izin ve ruhsata sahip olması gerekmektedir ve faaliyetleri çeşitli idari kurumlar tarafından denetlenmektedir.

***Şirket çalışanlarının iş yavaşlatma, grev ve sair işçi eylemleri ile üretim faaliyetlerini aksatma riski bulunmaktadır.***

Şirket bünyesinde 30.09.2023 tarihli finansal tablolar itibariyle 661 çalışan istihdam etmektedir. Şirket'in faaliyetleri, gerçekleştirilen inşaatların şantiyelerinde görev alan çalışanları, yöneticiler ve diğer çalışanların tecrübesine ve bunlar tarafından sağlanan hizmetlere dayanmaktadır.

***Şirket yeni projeler gerçekleştirmek için uygun arsaları bulamayabilir, projelerin gerçekleştirilmesi için yeni ortaklıklar kurulamayabilir ve bu durum Şirket'in yeni projeler geliştirmesini engelleyebilir.***

Şirket yeni projelerini gerçekleştirmek için projelerine uygun arsalar ihtiyacı duymaktadır. Şirket'in faaliyetleri yalnızca inşaatına başlanan veya inşaatı tamamlanmış olan projelere değil ileride gerçekleştirilecek ve tamamlanacak projelere de bağlıdır.

***Şirket'in istihdam maliyetinin artması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz yönde etkileyebilir.***

Türkiye’de istihdam maliyetinde gerçekleşebilecek olası bir artış, Şirket’in finansal performansını etkileyebilecektir.

**Şirket’in faaliyetlerinin sürdürülmesi yönetim ekibine bağlı olup kilit çalışanların işten ayrılması Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.**

Şirket’in faaliyetleri ve geleceğe yönelik beklentileri yönetim ekibi, tecrübeli ve uzman çalışan grubunun katkısına bağlıdır. Şirket, üst düzey yöneticilerinden veya kilit çalışanlarından herhangi birinin kendi işine devam edeceğini veya gelecekte rakipleri için çalışmayacağını garanti edemez.

**Şirket’in karşılaştığı tüm riskler Şirket’in sahip olduğu sigorta teminatı kapsamında olmayabilir, Şirket sigorta tazminatını tahsil edemeyebilir. Bu durum Şirket’in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.**

Şirket’in sigorta kapsamı karşılaştığı tüm riskleri kapsamada ve/veya karşılamada yetersiz kalabilir, yaptırdığı sigortaların kapsamı, meydana gelebilecek bazı hasarları veya Şirket’in işinin doğal afet, pandemi gibi sebeplerle durması veya sahip olduğu gayrimenkullere zarar gelmesi halinde uğranabilecek kâr kaybını ve zararı karşılayamayabilir, sigorta teminat miktarı yetersiz kalabilir.

**İdari ve düzenleyici kurumların Şirket’e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar, Şirket’in zarar görmesine neden olabilir.**

Şirket’in faaliyetleri SPK, Rekabet Kurumu ve diğer 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.

**Rusya-Ukrayna savaşı ve dünyada yaşanan diğer çatışma ve savaşlar, bölgesel ve küresel ekonomiyi olumsuz etkileyebilir.**

Rusya-Ukrayna savaşı ile dünyada yaşanan diğer çatışma ve savaşların göç, yaptırımlar gibi sonuçları bölge ekonomisine, AB ekonomisine, Türkiye ile ticari bağları olan ülkelerin ekonomilerine zarar verebilir.

**Şirket, kârlılığının devamlılığı konusunda herhangi bir garanti verememektedir.**

Şirket’in sürdürülebilir kârlılık hedefine ulaşması birçok faktöre bağlıdır. Bu faktörler arasında gelecekteki faaliyet zararlarının büyüklüğü ve süresi, gelecek yatırımların ve projelerin seviyesi ve zamanlaması, Şirket’in yeni teknolojileri, piyasa ve mevzuat gelişmelerine uyum sağlayabilmesi, hedeflenen fiyatlardan satış yapılabilmesi veya hizmetlerin sunulabilmesi ve benzeri faktörler sıralanabilir.

**Halka arz sonrasında, Halka Arz Eden Pay Sahipleri’nin Şirket üzerindeki kontrolü etkin olarak devam edecektir. Söz konusu pay sahiplerinin menfaatleri, Şirket’in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.**

Halka Arz Eden Pay Sahipleri’nin çıkarları ile Şirket’in azlık pay sahiplerinin çıkarları birbirinden farklı olabilir. A Grubu nama yazılı pay sahiplerinin sahip olduğu imtiyazlar ve kontrolün bu şekilde yoğunlaşması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların



alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

***Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve gelecekte yapmaya devam edebilir.***

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve gelecekte de yapmaya devam edebilecektir. Bu kapsamda vergi daireleri, Şirket'in gerçekleştirdiği ve/veya gelecekte gerçekleştirebileceği ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilir ve Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia edebilir.

***Şirket'in teknik, ticari veya sosyal herhangi bir konudan dolayı yazılı ve görsel basında, sosyal medya platformlarında doğru veya yanlış bilgiler çerçevesinde imajını zedeleyebilecek durumlarla karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in satışlarını ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.***

Herhangi bir uyumsuzlukla bağlantılı olarak sosyal medyada veya basında yer alabilecek haber veya içerik gibi marka imajını zedeleyebilecek durumlar, Şirket'in itibarına, ürünlerini başarılı bir şekilde pazarlama kabiliyetine zarar verebilir.

***Makroekonomik Gelişmeler ve Uluslararası Siyasi Krizler***

Yurt dışı ve yurt içi piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon, enflasyon, siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarında dalgalanmalar yaşanmasına, inşaat sektöründe talebin azalmasına sebep olabilir.

***Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörde rekabet yoğunudur, faaliyet gösterilen pazarlardaki rekabet Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.***

Şirket sektördeki rekabete uyum sağlayamayabilir. Sektörün daralması ve rekabetin artması neticesinde Şirket pazardaki rekabet nedeniyle mevcut pazar payını, gelirini veya kârlılığını koruyamayabilir.

***Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.***

Bu durum Şirket'in inşaat ve satış faaliyetlerinin etkilenmesine, Şirket tedarik zincirinde kırılmalara, talepte daralmalara, lojistik ve nakliyede arz ve maliyet sorunlarına neden olarak Şirket gelirlerinde düşüş ve maliyetlerinde artışa sebep olabilir.

***Döviz kurlarındaki değişiklikler, yüksek enflasyon, faiz oranları, emlak kredisi olanakları inşaat sektörünü doğrudan etkilemektedir.***

Türkiye'de gayrimenkul alımında müşterilerin çoğunlukla emlak kredisi kullanması, döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar sebebiyle müşterilerin gayrimenkul ediniminde zaman zaman korumacı olması, emlak kredisi fırsatlarının ve bu kredilerin faiz oranlarının değişiklik göstermesi inşaat sektöründe satışların zaman zaman öngörülemeyecek olmasına sebep olabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetleri, finansal sonuçları, karlılığı ve gelecek beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

***İhraç edilen paylar ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.***



Halka arz fiyatı, halka arz edilen payların halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, işbu izahnamede değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir.

***Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.***

Yatırım araçlarının uygunluğu; yatırımcıların finansal durumları, sahip oldukları portföylerin niteliği gibi etkenlere göre yatırımcıdan yatırımcıya farklılık göstermekte olup paylar, her yatırımcı için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

***Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.***

Türkiye'de halka açık şirketlerin tabii oldukları mevzuata ve ayrıca Şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtımları gerekmekte olup söz konusu kâr payı dağıtım politikaları zaman zaman SPK'nın ortaya koyduğu belirli düzenlemelerden etkilenebilir.

***Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir.***

Şirket payları TL cinsinden kote edilecektir ve kâr payı ödemesi yapılması durumunda bu kar payları TL cinsinden ödenecektir. Dolayısıyla TL'nin diğer para birimlerine göre değerinde oluşabilecek dalgalanmalar payların değerini ve Türkiye dışındaki yatırımcılar için başka para birimlerine dönüştürülecek kâr payı ödemelerinin değerini etkileyebilir.

***Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.***

İhraç edilen paylarda, ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir.

***Fiyat tespit raporuna ilişkin varsayımların gerçekleştirilememesi, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.***

Şirket paylarının halka arz fiyatının belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımların gerçekleşmemesi durumunda Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve bu durum Şirkete ilişkin gelecek beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in pay fiyatını düşürebilir.

***Şirket'in ana pay sahipleri tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir.***

Şirket, bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımına gidebilir. Söz konusu işlemler, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir, payların Borsa fiyatı düşebilir.

***İhraççı'nın faaliyet sonuçları piyasada meydana gelebilecek değişimlere maruz kalabilir (Piyasa Riski)***

Şirket'in piyasa riski yabancı para riski ve faiz oranı riskini içermektedir.

***Kredi riski***

		<p>Kredi riski, finansal varlıkların kayıtlı değerleri maruz kalınan azami kredi riskini göstermektedir. Ayrıca bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeni ile finansal bir kaybın oluşması riski olarak tanımlanmaktadır. Bu risk finansal varlıkları elinde bulundurmanın yanı sıra, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de kapsamaktadır. Şirket'in kredi riski, esas olarak vadeli olarak gerçekleştirdiği satışlarından doğan ticari alacaklardan kaynaklanabilmektedir. Şirket'in müşterilerinin yaşayabileceği maddi sıkıntılar, bu müşterilerden yapılacak tahsilatları geciktirebilir ya da müşterilerin iflası gibi durumlar söz konusu olursa Şirket alacağını tahsil edemeyebilir.</p> <p><b>Faiz oranı riski</b> 30.09.2023 tarihi itibarıyla özel bağımsız denetimden geçmiş mali tablolara göre Şirket'in kısa ve uzun vadeli toplam finansal yükümlülükleri 1.242.042.471 TL seviyesindedir. Söz konusu kredilerin vadeleri geldiğinde yenilenmeleri durumunda Şirket faiz oranlarında dalgalanma riskine maruz kalabilir.</p> <p><b>Likidite riski</b> Risk kapsamında Şirket net işletme sermayesinin finansmanı için kredi kuruluşlarından sağlanan borçlanma limitleri kullanılarak karşılanırsa da kredilerde bankaların tanımış olduğu limitlere de ulaşılması durumunda Şirket bu tür bir riskle karşılaşabilir.</p> <p><b>Sermayenin karşılıksız kalması riski gerçekleşebilir (Sermaye Riski)</b> Borç/öz sermaye oranında öz sermaye aleyhine bozulma olması uzun vadede Şirket'in sermaye yeterliliği ve faaliyetlerinin sürdürülmesi noktasında sorun oluşturabilir.</p> <p><b>Döviz kuru riski</b> Şirket, döviz kuru riskini faaliyetlerinden elde ettiği döviz fazlası ile azaltmaktadır. Şirket'in kur farkı gideri genel olarak çevrilen (tahakkuk eden ancak nakit çıkışı gerçekleşmeyen), uzun vadeli banka kredilerinin kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Döviz kuru riskinin yönetiminde ana prensip, kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.</p> <p>Şirket etkin olarak nitelendirilen nakit akış finansal riskten korunma işlemlerine ilişkin kazanç ve kayıplarını özkaynaklarda "nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)" olarak göstermektedir. Şirket'in Amerikan Doları cinsinden satış gelirleri bulunmaktadır. Bunun sonucu olarak Amerikan Doları kredilerden kaynaklanan kur farkı giderleri, Amerikan Dolarına endeksli satışlar ile korunmaktadır</p>
D.3	<b>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b>	<p>İhraç edilen paylar ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.</p> <p>Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.</p> <p>Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.</p> <p>Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir.</p>

	Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. Fiyat tespit raporuna ilişkin varsayımların gerçekleştirilememesi, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.
--	--

### 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**

Şirket, halka arzdan [●] TL brüt gelir elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ise halka arzdan [●] TL brüt gelir elde edecektir. Halka arzın hem mevcut ortakların sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık komisyonu, danışmanlık maliyetleri, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti, Halka Arz Edilen Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi 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 [●] TL, olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise [●] TL olması *beklenmektedir*. Şirket'in halka arzdan elde edeceği net gelirin de [●] TL olması tahmin edilmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Karşıllayan Taraf	Tutar (TL)
Bağımsız Denetim	Şirket	[●]
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	[●]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	Şirket	[●]
Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	[●]
Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Aracılık Komisyonu	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Hukuki Danışmanlık	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
<b>Toplam Maliyet</b>		[●]
<b>Pay Başına Maliyet</b>		[●]

\* Kurul'un 24.06.2016 tarihli ve 2016/20 sayılı Bülteni'nde yayımlanan 24.06.2016 tarih ve 20/710 sayılı Kararı ile belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.



E.2a **Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**

Şirket tarafından alınan 08.02.2024 tarih ve 2024/5 sayılı yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere;

Şirket'in 130.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, 650.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 41.500.000 TL artırılarak 171.500.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Şirket paylarının halka arzı ile Şirket özkaynak yapısının güçlendirilmesi, Şirket değerinin ortaya çıkması, kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi, marka bilinirliği ve tanınırlığının pekiştirilmesi, kurumsal yönetim, şeffaflık ve sürdürülebilirlik ilkelerinin daha güçlü şekilde uygulanması hedeflenmektedir. Halka arz, sermaye artırımı ve ortak satışı yöntemleriyle gerçekleştirilecek olup ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımını ortakların tasarrufunda olacaktır.

Şirket'in sermaye artırımı ile ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi sonucunda halka arz masraflarının çıkarılmasından sonra elde edilecek gelirin kullanım yerleri ile ilgili detaylı bilgiler ve kullanım yerlerinin dağılımı aşağıda sunulmaktadır:

**1) Mevcut Devam Eden ve Yeni Yapılacak Projelerin Finansmanı**  
Halka arzdan elde edilecek fonun yaklaşık %40'lık bölümünün Şirket'in mevcutta devam eden projelerinin ve gelecekte yapılması planlanan projelerinin finansmanında kullanılması hedeflenmektedir.

**2) Kredi Borcu Ödemesi**

Halka arzdan elde edilecek fonun yaklaşık %40'lık bölümü 07.09.2021 tarihli Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi kapsamında tüm borçların ödenmesinde ve Şirket'in mevcut projelerinin finansmanı için kullanılan birtakım kredilerin geri ödemesinde kullanılacaktır.

**3) İşletme Sermayesi**

Şirket'in genişleyen faaliyetleri ile artan iş hacmine paralel olarak işletme sermayesi için oluşabilecek finansman ihtiyacında faiz riskini düşük seviyede tutmak ve finansal yapısını daha da güçlendirmek amacıyla işletme sermayesi ihtiyacını halka arzdan elde edilecek fonun yaklaşık %20 oranındaki kısmı ile karşılamayı hedeflemektedir.

Kullanım Yeri	Kullanıma İlişkin Yüzdese Aralık (%)
Mevcut Devam Eden ve Yeni Yapılacak Projelerin Finansmanı	40
Kredi Borcu Ödemesi	40
İşletme Sermayesi	20

Halka arz neticesinde elde edilecek fonun yukarıda belirtilen alanlarda kullanılması planlanmakta olup döviz kuru, faiz oranlarındaki yüksek oynaklık seviyesi ve diğer ekonomik göstergeler dikkate alınarak Şirket belirtilen tahsis oranını artırmak veya azaltmak durumunda kalabilecektir. Şirket, halka arzdan elde edeceği fonu, yukarıda yer alan alanlara kullanmaya başlayana kadar vadeli mevduat, yurt içi ve yurt dışı borçlanma senetleri, yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette değerlendirebilecektir.

Şirket, halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde,



		Şirket menfaatlerini gözeterek kategoriler arasında geçiş yapabilecektir.
E.3	<b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b>	<p>Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 51.500.000 TL olup; bu payların 41.500.000 TL nominal değerli kısmı sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek B Grubu Şirket paylarından, 6.000.000 TL nominal değerli kısmı Şirket ortaklarından Umud Durbakayım'a ait B Grubu paylardan, 4.000.000 TL nominal değerli kısmı Şirket ortaklarından Ahmet Nazmi Durbakayım'a ait B Grubu paylardan oluşmaktadır.</p> <p>Halka Arz Edilen Paylar için 2 iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri SPK ve BİAŞ'ın uygun görüşleri sonrasında KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2024 yılının ilk yarısında yapılması planlanmaktadır.</p> <p>Şirket paylarının halka arzı Tera Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.</p> <p>Halka arz edilecek toplam 51.500.000 TL nominal değerli payların;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,</li><li>- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,</li><li>- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara</li></ul> <p>gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.</p> <p>Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde ve hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.</p> <p>Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 3 (üç) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla kaydi olarak teslim edilecektir.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.</p>
E.4	<b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere</b>	Şirket, sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan pay sahibi Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. pay satış

**halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**

geliri, halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri Tera Yatırım ve konsorsiyum üyesi yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

İhraççı ile halka arza konsorsiyum lideri olarak aracılık eden yetkili aracı kurum olan Tera Yatırım arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım halka arz işlemleri nedeniyle elde edilecek komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın İhraççı ve İhraççı'nın %5 ve daha fazla payına sahip ortakları arasında halka arza aracılık kapsamında imzalanan sözleşmeler dışında, herhangi bir anlaşması yoktur. Tera Yatırım, İhraççıya ve İhraççı'nın %5 ve daha fazlasına sahiplerine sunduğu halka arza aracılık hizmetleri kapsamında halka arza aracılık komisyonu elde edecektir.

Konsorsiyuma aracılık eden diğer konsorsiyum üyeleri de halka arz Aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Şirket ile diğer konsorsiyum üyeleri arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Bunlar dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

Şirket ve halka arzda hukuki danışmanlığını yapan ve bağımsız hukukçu görüşünü oluşturan Akol Avukatlık Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Akol Avukatlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu'nun Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Akol Avukatlık Bürosu'nun halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ve Şirket'in finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ve Şirket'in gayrimenkullerinin değerlemesini yapan İdeal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. İdeal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İdeal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İdeal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, Şirket'in

		<p>%5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. İdeal Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.</p>
E.5	<p><b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b></p> <p><b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği</b></p> <p><b>hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b></p>	<p>Halka Arz eden pay sahibi olarak Umut Durbakayım ve Ahmet Nazmi Durbakayım paylarını halka arz edecektir.</p> <p><b>a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:</b> Şirket, 08.02.2024 tarih ve 2024/6 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü kapsamında; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil 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 ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.</p> <p><b>b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:</b> Ahmet Nazmi Durbakayım ve Umut Durbakayım 08.02.2024 tarihli taahhütleri ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa konu etmeyeceğine, halka arza konu etmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar almayacağına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağına ve ayrıca, halka arza konu olmayan Şirket paylarını, izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağına veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğine, Borsa İstanbul'un ilgili pazarında bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağına ve yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.</p> <p><b>c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:</b> İşbu izahnamenin 27.3. bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrası ile SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.</p>
E.6	<p><b>Halka arzdan kaynaklanan</b></p>	<p>Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.09.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak</p>



	<p><b>sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p> <p><b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p>	<p>yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Halka arzdan pay alacaklar için %[●] oranında sulanma etkisi olacaktır.</p> <table border="1" data-bbox="608 376 1509 1317"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi</th> <th>TL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri*</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td><b>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</b></td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı (nominal TL)</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td><b>Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri</b></td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Masrafları**</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Halka arz Sonrası Defter Değeri</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Pay Sayısı</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td><b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b></td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td> <td>[●]</td> </tr> </tbody> </table> <p>*30.09.2023 sonu itibarıyla toplam özkaynaklar  **Sadece Şirket'in katlanacağı masraflar alınmıştır.</p> <p>Not: Hesaplamalar varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilir</p>	Sulanma Etkisi	TL	Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	[●]	Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	[●]	<b>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</b>	[●]	Halka Arz Fiyatı	[●]	Sermaye Artırımı (nominal TL)	[●]	<b>Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri</b>	[●]	Halka Arz Masrafları**	[●]	Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	[●]	Halka arz Sonrası Defter Değeri	[●]	Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	[●]	<b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b>	[●]	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	[●]	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	[●]	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	[●]	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	[●]
Sulanma Etkisi	TL																																	
Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	[●]																																	
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	[●]																																	
<b>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</b>	[●]																																	
Halka Arz Fiyatı	[●]																																	
Sermaye Artırımı (nominal TL)	[●]																																	
<b>Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri</b>	[●]																																	
Halka Arz Masrafları**	[●]																																	
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	[●]																																	
Halka arz Sonrası Defter Değeri	[●]																																	
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	[●]																																	
<b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b>	[●]																																	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	[●]																																	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	[●]																																	
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	[●]																																	
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	[●]																																	
E.7	<p><b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b></p>	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.</p>																																




**TEK YATIRIM MENKUCİLER ANONİM ŞİRKETİ**





### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tabloları hazırlayan bağımsız denetçiye ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Ünvanı	Any Partners Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Aydemir KUŞAKCI
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	TÜRMOB
Adresi	Beytepe, 2742/1. Sk. No:6, 06800 Çankaya/Ankara

Şirket'in 30.09.2023 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tabloları hazırlayan bağımsız denetçiye ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Ünvanı	Any Partners Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Muharrem KARATAŞ
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	TÜRMOB
Adresi	Beytepe, 2742/1. Sk. No:6, 06800 Çankaya/Ankara

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

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 finansal dönemleri ile 30.09.2023 ara döneminde sorumlu ortak baş denetçinin değişmesinin sebebi bağımsız denetim firmasının kendi iş planlamasından kaynaklanmıştır.

### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.09.2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş özet konsolide finansal durum tabloları ile 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.09.2023 tarihlerine ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide kar ve zarar tabloları aşağıda yer almaktadır:

Finansal Durum Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
<b>VARLIKLAR</b>				
<b>Dönen Varlıklar</b>				
Nakit ve Nakit Benzerleri	20.540.839	22.442.887	202.926.609	324.546.386
Finansal Yatırımlar	351.446	8.860.000	64.140.685	53.149.540
Ticari Alacaklar	270.498.328	430.439.818	263.995.997	450.161.743
Diğer Alacaklar	56.332.602	37.471.385	37.799.227	24.896.887
Sözleşme Varlıkları	-	-	337.020.243	280.964.595
Stoklar	1.088.754.051	1.256.247.435	1.792.747.051	2.658.294.755
Pesin Ödenmiş Giderler	10.346.767	62.123.159	203.714.264	167.082.687
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.299.724	3.006.270	367	8.045.482
Diğer Dönen Varlıklar	41.717.772	31.602.605	97.838.599	199.846.639
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>1.490.841.528</b>	<b>1.852.193.558</b>	<b>3.000.183.041</b>	<b>4.166.988.714</b>
<b>Duran Varlıklar</b>				

Finansal Yatırımlar	47.501	752	752	752
Diğer Alacaklar	634.095	660.947	661.946	660.847
Stoklar	30.130.336	9.342.110	9.342.110	336.464
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.650.000	154.310.000	460.865.000	559.575.000
Maddi Duran Varlıklar	81.943.998	412.838.689	663.273.492	676.395.856
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.648.406	1.673.047	8.494.422	13.162.624
Peşin Ödenmiş Giderler	1.272.216	799.698	2.154.820	3.625.898
Ertelenmiş Vergi Varlığı	39.368.658	-	-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Duran Varlıklar	197.367	1.006.233	8.751.174	19.526.710
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>162.892.576</b>	<b>580.631.476</b>	<b>1.153.543.715</b>	<b>1.273.284.151</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.653.734.104</b>	<b>2.432.825.034</b>	<b>4.153.726.756</b>	<b>5.440.272.865</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	93.854.837	81.343.672	247.171.805	513.523.374
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	315.405.227	36.027.767	126.576.218	80.508.051
Diğer Finansal Yükümlülükler	77.027	-	2.407.512	85.153
Ticari Borçlar	190.583.611	214.925.570	197.899.530	191.686.859
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9.576.489	8.314.595	14.420.756	47.023.300
Diğer Borçlar	50.605.534	22.910.374	55.783.105	218.977.204
Sözleşme Yükümlülükleri	122.640.610	159.658.015	190.691.247	227.618.214
Ertelenmiş Gelirler	254.016.689	285.296.775	127.970.153	901.269.199
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	573.304	-	1.607.007	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	21.833.998	47.018.202	70.414.974	78.417.968
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.454.786	24.374.663	27.927.721	70.973.505
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.074.622.111</b>	<b>879.869.631</b>	<b>1.062.870.027</b>	<b>2.330.082.827</b>
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	448.899.654	910.029.634	807.255.484	648.011.046
Sözleşme Yükümlülükleri	-	-	531.406.755	702.996.766
Ertelenmiş Gelirler	277.093.146	414.764.605	1.072.746.346	996.446.992
Uzun Vadeli Karşılıklar	4.675.437	2.931.616	7.697.241	6.656.592
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	72.178.336	162.026.039	139.704.873
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	159.474	159.474	-	-
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>730.827.710</b>	<b>1.400.063.665</b>	<b>2.581.131.865</b>	<b>2.493.816.269</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>1.805.449.821</b>	<b>2.279.933.295</b>	<b>3.644.001.892</b>	<b>4.823.899.096</b>
<b>Özkaynaklar</b>				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	-151.578.106	152.388.513	508.265.759	616.622.219
Ödenmiş Sermaye	129.962.500	130.000.000	130.000.000	130.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	328.942	328.942	328.942	328.942
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	50.000	50.000	50.000	50.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-129.019.920	-129.019.920	-125.469.840	-129.019.920
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	37.873.556	277.055.854	434.428.776	428.786.916
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.119.138	1.119.138	1.119.138	1.119.138
Diğer Yedekler	6.080.404	6.080.404	6.045.404	6.080.404
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-150.285.632	-223.260.108	-173.544.423	38.291.850
Net Dönem Karı veya Zararı	-47.687.094	90.034.203	235.307.762	140.984.889
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-137.611	503.225	1.459.106	-248.450
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>-151.715.717</b>	<b>152.891.738</b>	<b>509.724.865</b>	<b>616.373.769</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.653.734.104</b>	<b>2.432.825.034</b>	<b>4.153.726.756</b>	<b>5.440.272.865</b>

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları



Gelir Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023	30.09.2022
Hasılat	208.910.587	520.557.522	426.541.730	707.162.196	230.576.671
Satışların Maliyeti	-265.866.763	-366.754.363	-284.421.155	-458.385.109	-181.497.451
<b>Brüt Kar</b>	<b>-56.956.176</b>	<b>153.803.159</b>	<b>142.120.575</b>	<b>248.777.087</b>	<b>49.079.220</b>
Genel Yönetim Giderleri	-18.472.245	-26.029.853	-46.194.912	-56.098.185	-13.689.113
Pazarlama Giderleri	-8.410.394	-11.497.815	-49.304.792	-43.054.394	-17.388.250
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	34.921.707	38.480.375	42.105.789	28.119.498	24.194.476
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-51.913.382	-60.623.499	-59.973.708	-58.121.806	-58.321.567
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>-100.830.489</b>	<b>94.132.368</b>	<b>28.752.954</b>	<b>119.622.200</b>	<b>-16.125.234</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	8.001.675	36.905.203	207.388.167	70.310.756	4.160.466
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	0	-159.253	0	-	-
<b>Finansman Gelir/Gider Öncesi Faaliyet Karı</b>	<b>-92.828.814</b>	<b>130.878.318</b>	<b>236.141.121</b>	<b>189.932.956</b>	<b>-11.964.768</b>
Finansman Gelirleri	9.588.102	14.288.543	9.532.199	1.241.546	2.014.030
Finansman Giderleri	-2.643.926	-21.574.911	-11.711.090	-80.061.917	-9.475.226
<b>Vergi Öncesi Kar</b>	<b>-85.884.638</b>	<b>123.591.950</b>	<b>233.962.230</b>	<b>111.112.585</b>	<b>-19.425.964</b>
<b>Vergi Gideri</b>	<b>38.309.919</b>	<b>-32.996.166</b>	<b>2.839.315</b>	<b>29.758.883</b>	<b>54.684.187</b>
-Dönem Vergi Gideri	-693.927	0	-3.066.948	-	-
-Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	39.003.846	-32.996.166	5.906.263	29.758.883	54.684.187
<b>Dönem Karı</b>	<b>-47.574.719</b>	<b>90.595.785</b>	<b>236.801.544</b>	<b>140.871.468</b>	<b>35.258.223</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	112.375	561.582	1.493.782	-113.421	-112.342
Ana Ortaklık Payları	47.687.094	90.034.203	235.307.762	140.984.889	35.370.565

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

### 5.1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler

*Şirket'in inşaatına devam ettiği projeler tamamlanamayabilir veya geç tamamlanabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.*

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden projeleri aşağıda yer almaktadır:

Uplife Kadıköy Projesi, İstanbul Kadıköy İlçesinde Fikirtepe'de kentsel dönüşüm alanında yer alan bir projedir. Kat karşılığı arsa teslimi işi kapsamındaki projenin %45'i Teknik Yapı'ya, %55'i arsa sahiplerine aittir. Toplamda 850 adet bağımsız bölümden oluşan projede 830 adet konut ve 20 adet ticari ünite bulunmakta olup, Teknik Yapı'nın payına 362 adet tam, 24 adet müşterek konut, 12 tam, 1 müşterek ticari ünite ile toplamda 374 adet tam, 25 adet müşterek bağımsız bölüm düşmektedir. Projenin toplam 64.557,85 m<sup>2</sup> satılabilir alanın 29.322,95 m<sup>2</sup>'si Teknik Yapı'ya aittir. Bugüne kadar 248 adet bağımsız bölümün satışı yapılmış olup, hali hazırda projenin %61'i tamamlanmıştır.

Deluxia Park Residence Projesi, İstanbul Kartal İlçesi Soğanlık'da kat karşılığı arsa teslimi işi kapsamında yapılmaktadır. Projenin %50'si Teknik Yapı'nın %100 pay sahibi olduğu Teknik Yapı Konut A.Ş.'ye aittir. Kalan %50'si ise arsa sahibi şirkete ait olan projede 364 adet konut, 34 adet ticari ünite ve toplamda 398 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Teknik Yapı Konut A.Ş.'nin payına 185 adet konut, 17 adet ticari ünite ile toplamda 202 adet bağımsız bölüm düşmektedir. Projede toplam 27.202,46 m<sup>2</sup> satılabilir alanın 13.601,23 m<sup>2</sup>'si Teknik Yapı Konut A.Ş.'ye aittir. Bugüne kadar 172 adet bağımsız bölüm satılmış olup, projenin %89'u tamamlanmıştır.

Deluxia Park Business Projesi, İstanbul Maltepe İlçesi Gülsuyu'nda kat karşılığı arsa teslimi işi kapsamında yapılmaktadır. Projenin % 45'i Teknik Yapı'ya, %55'i ise arsa sahibi şirkete aittir. Proje 400 adet ofis, 14 adet dükkan ve toplamda 414 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Teknik Yapı'nın payına 179 adet ofis, 6 adet dükkan ile toplamda 185 adet bağımsız bölüm düşmektedir. Projede toplam 49.553,87 m<sup>2</sup> satılabilir alanın 22.319,88 m<sup>2</sup>'si Teknik Yapı'ya aittir. Bugüne kadar 55 adet bağımsız bölüm satılmış olup, projenin %55'i tamamlanmıştır.



Yücel Park Projesi, İstanbul Kartal Orhantepe’de kat karşılığı arsa teslimi işi kapsamında yapılmaktadır. Projenin %45’i Teknik Yapı’ya, %55’i ise arsa sahiplerine aittir. Proje 825 adet konut, 17 ticari ünite ve toplamda 842 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Teknik Yapı’nın payına 361 adet konut, 9 adet ticari ünite ile toplamda 370 adet bağımsız bölüm düşmektedir. Projede toplam 72.428,64 m<sup>2</sup> satılabilir alanın 32.971,62 m<sup>2</sup>’si Teknik Yapı’ya aittir. Bugüne kadar 231 adet bağımsız bölüm satılmış olup, projenin %57’si tamamlanmıştır.

Evora İzmir Projesi, İzmir Konak Alsancak’da kentsel dönüşüm alanında hasılat paylaşımı kapsamında Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından yapılmaktadır. Ortaklığın pilot ortağı olan Teknik Yapı %51’ine sahip olup, Halk GYO’nun payı % 49’dur. Proje arsası Emlak Konut GYO’ya ait olup, hasılatın %65’i Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığına, % 35’i ise Emlak Konut GYO’ya aittir. Proje 985 adet konut, 114 apart ünite, 14 ofis, 82 adet dükkan olmak üzere toplamda 1.195 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede toplam 141.163,92 m<sup>2</sup> satılabilir alan bulunmaktadır. Bugüne kadar 694 adet bağımsız bölüm satılmış olup, projenin % 57’si tamamlanmıştır.

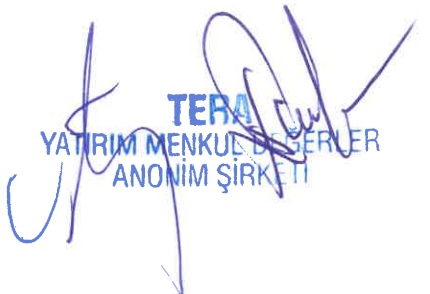
Residance Inn Deluxia Projesi, İstanbul Başakşehir Bahçeşehir’de Teknik Yapı’nın kendi arsası üzerine yürüttüğü projedir. Projede 157 adet konut, 11 adet ticari ünite ve toplamda 168 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede 17.646,97 m<sup>2</sup> satılabilir alan mevcuttur. Bugüne kadar 91 adet bağımsız bölüm satılmış olup, projenin % 100’ü tamamlanmıştır.

Divan Residance Projesi, İzmir Konak Kuruçay’da yer alan projenin arsası İzmir Büyükşehir Belediyesi’ne ait olup, kat karşılığı arsa teslimi işidir. Proje Teknik Yapı ortaklarının sahip olduğu özel amaçlı işletme olan Aslanoğlu’nun % 60’ına ortak olduğu Durbay Grup Ortaklığı tarafından yapılmaktadır. Ortaklığın % 40 ortağı ise Baykan Otomobil Anonim Şirketi’dir. Projenin % 74,50’si Durbay Grup Ortaklığı’na % 25,50’si ise İzmir Büyükşehir Belediyesi’ne aittir. Proje 670 adet konut, 4 ticari ünite ve toplamda 674 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Durbay Grup Ortaklığı’nın payına 342 adet konut, 3 adet ticari ünite ile toplamda 345 adet bağımsız bölüm düşmektedir. Projede toplam 69.458,28 m<sup>2</sup> satılabilir alanın 51.676,55 m<sup>2</sup>’si Durbay Grup Ortaklığı’na aittir. Bugüne kadar 107 adet bağımsız bölüm satılmış olup, projenin % 10’u tamamlanmıştır.

Bu projeler dışında Şirket’in hazırlık aşamasında olan Ziverbey Projesi bulunmaktadır. Ziverbey Projesi, İstanbul Kadıköy Fikirtepe’de kentsel dönüşüm alanında yer alan bir projedir. Kat karşılığı arsa teslimi işi kapsamındaki projenin % 45’i Teknik Yapı’ya, % 55’i arsa sahiplerine aittir. Toplamda 907 adet bağımsız bölümden oluşacak projede 865 adet konut ve 42 adet ticari ünite bulunacak olup Teknik Yapı’nın payına 390 adet konut, 19 ticari ünite ile toplamda 409 adet bağımsız bölüm düşecektir. Projenin toplam 67.831,33 m<sup>2</sup> satılabilir alanın 30.493,45 m<sup>2</sup>’si Teknik Yapı’ya ait olacaktır.

Şirket’in ana faaliyet konusunu gerçekleştirdiği ve gerçekleştirmekte olduğu yukarıda yer alan inşaat projeleri oluşturmakta olup Şirket’in halihazırda inşaatı devam eden projeleri çeşitli mücbir sebepler, projelere ilişkin alınması gereken izin, ruhsat veya lisansların alınmaması veya geç alınabilmesi, Şirket’in alt yüklenicileri ile yaşayabileceği problemler, mali veya hukuki zorluklar sebebiyle tamamlanamayabilir veya tamamlanması beklenenden uzun sürebilir ve bu durum Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.



  
TERA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

***Şirket, gerçekleştirmekte olduğu veya ileride gerçekleştireceği projelerinin yapılması için gerekli miktar ve koşullarda finansman sağlayamayabilir.***

Şirket'in gerçekleştirmekte olduğu veya ileride gerçekleştireceği projeler sonucunda inşa edilen gayrimenkullerin satışlarının beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket'in nakit akışı bozulabilir ve projelerin gerçekleştirilmesi için ek finansman ihtiyacı doğabilir. Şirket'in ihtiyaç duyduğu finansmanı uygun miktar ve koşullarda bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşları lehine Şirket'in varlıkları üzerinde çeşitli ipotek, satış gelirlerinin temlik gibi teminatlar verilmesi gerekebilir. Bu krediler ile ilgili olarak temerrüt halinin oluşması halinde Şirket tarafından finans kuruluşlarına verilen teminatlar ilgili finans kuruluşları tarafından nakde çevrilebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

***Şirket'in inşaatını yaptığı veya yapacağı ve satışını yapacağı gayrimenkullerin satışı başarılı olamayabilir veya satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin tahsilatlarda gecikme yaşanabilir.***

Şirket gelirlerinin büyük bir bölümü projeler kapsamında inşa edilen gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Şirket'in halihazırda satışını yapmaya devam ettiği 7 adet projede yaklaşık toplam 1.140 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket'in gayrimenkul satışı Türkiye ve dünyadaki ekonomik ve politik gelişmeler, enflasyon ve dövizdeki kur değişimleri, yaşanabilecek doğal afetler gibi birçok dış faktöre bağlıdır. Şirket'in sahip olduğu ve satışını yaptığı bu gayrimenkullerin satışı öngörüldüğü gibi başarılı olamayabilir, birtakım gayrimenkuller hiç satılamayabilir veya beklenen sürede satılamayabilir.

Şirket 7 adet projede yaklaşık 1.600 adet gayrimenkulü müşterilerine vadeli olarak satmış olup Şirket'in müşterileri ödeme yükümlülüklerini zamanında yerine getirmeyebilir ve bu durum Şirket'in tahsilatlarını zamanında yapamamasına neden olarak nakit akışını olumsuz etkileyebilir. Ayrıca Şirket'in müşterileri, Şirket ile imzaladığı gayrimenkul satışı sözleşmelerinden dönebilir.

Yukarıda açıklanan durumların gerçekleşmesi Şirket'in beklentileri, faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir.

***Şirket alt yüklenicileri ile anlaşmazlık yaşanması, malzeme ve hizmet tedarikinde aksamalar meydana gelmesi veya fiyat artışı yaşanması, Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.***

Şirket inşaat işlerini gerçekleştirdiği projelerde birtakım işleri alt yüklenicileri vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. Şirket'in alt yüklenicilerinin Şirket ile aralarında akdedilen sözleşmelere uymaması, taahhüt ettikleri işleri zamanında bitirememesi, alt yüklenicilerin üstlendikleri işlerdeki kalitenin beklentilerin altında kalması Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in inşaat işlerinde kullandığı demir, beton, çimento ve bunlar gibi yapı malzemelerinin tedarikinde yaşanabilecek aksaklıklar, bu malzemelerin zamanında Şirket'e ulaştırılmaması veya tedarikin eksik yapılabilmesi, projelerde kullanılan ürünlerin fiyatlarının herhangi bir sebeple artış göstermesi Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.



**Şirket alt yüklenicilerinin faaliyetlerini nedeniyle ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine sebep olabilir.**

Şirket, inşaat işlerini gerçekleştirdiği projelerde birtakım işleri alt yüklenicileri vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. İş hukuku ve ilgili mevzuat uyarınca Şirket, alt yüklenicilerinin kendi çalışanları için geçerli İş Kanunu ve İş Sağlığı ve Güvenliği mevzuatı olmak üzere ilgili düzenlemelere uyulmaması durumunda alt yüklenicilerinin çalışanlarının neden oldukları zarar veya kayıplardan müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu sorumluluk nedeniyle alt yüklenicilerin geçerli mevzuata uymamaları Şirket'in birtakım uyuşmazlıklara taraf olmasına ve/veya birtakım hukuki taleplerle karşı karşıya kalmasına sebep olabilir. Bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, operasyonel sonuçlarını ve itibarını olumsuz yönde etkileyebilir.

**Şirket tarafından inşaatı gerçekleştirilen gayrimenkullerdeki olası ayıp ve kusurlar Şirket'in müşterilerine tazminat ödemesi yükümlülüğünü doğurabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve markası için olumsuz etki yaratabilir.**

Şirket'in inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak, bu gayrimenkullerin proje ve sözleşmelere uygun yapılmaması, zamanında tamamlanıp teslim edilememesi, teknik ve yasal açıdan sağlaması gereken standartları sağlayamaması, projelerin gerçekleştirildiği çevreye zarar verilmesi, inşaatlarda kullanılan malzemelerin kalite standartlarını sağlayamaması gibi ayıp ve kusurlara ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Şirket bu gibi durumların yaşanması halinde müşterilerine tazminat ödeme yükümlülüğü altına girebilir. Şirket'in böyle bir durumla karşılaşması halinde Şirket'in faaliyetleri, mali durumu, marka bilinirliği olumsuz yönde etkilenebilir.

**Şirket 07.09.2021 tarihinde Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi ("FYY Sözleşmesi") akdetmiştir. Şirket'in FYY Sözleşmesi kapsamında yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde FYY Sözleşmesi'ne konu borçlar muaccel hale gelebilir ve bu durum Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.**

Türkiye Halk Bankası A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Vakıf Katılım Bankası A.Ş., Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Ziraat Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Vakıf Finansal Kiralama A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş., QNB Finansbank A.Ş., Fibabanka A.Ş., Halk Faktoring A.Ş., Burgan Bank A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., T. Garanti Bankası A.Ş., Doruk Faktoring A.Ş., Halk Finansal Kiralama A.Ş., QNB Finans Faktoring A.Ş., Garanti Finansal Kiralama A.Ş., Doruk Finansman A.Ş., Akbank T.A.Ş., Türk Ekonomi Bankası A.Ş. ("**Alacaklı Kuruluşlar**"); ve Şirket, Teknik Yapı Konut San. ve Tic. A.Ş., Maks Spor Turizm San. ve Tic. A.Ş., Maks Yemek Hizmetleri ve Gıda A.Ş., Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş., Teknik Yapı Konut – Teknik Yapı – UCD Yapı Ortak Girişimi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi ("**Kredi Borçluları**") ile Ahmet Nazmi Durbakayım, Umut Durbakayım, Teknik Yapı Konut San. ve Tic. A.Ş., Teknik Yapı Teknik Yapılar San. ve Tic. A.Ş., Maks Spor Turizm San. ve Tic. A.Ş., Maks Yemek Hizmetleri ve Gıda A.Ş., Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş., Teknik Yapı Konut – Teknik Yapı – UCD Yapı Ortak Girişimi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi ("**Müteselsil Kefiller**") arasında Kredi Borçlusunu'nun Alacaklı Kuruluşlara olan finansal yeniden yapılandırmaya konu kredi borçlarının finansal yeniden yapılandırma mevzuatı çerçevesinde yapılandırılması amacıyla 07.09.2021 tarihinde Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi ("**FYY Sözleşmesi**") akdedilmiştir.

FYY Sözleşmesi'nin konusu; (i) her bir Kredi Borçlularının, Alacaklı Kuruluşlar'a olan borçlarının tespit edilmesi, kabul ve ikrarı ile yeniden yapılandırılması, (ii) bu borçların ilgili Kredi Borçlusunu ve/veya Müteselsil Kefiller tarafından geri ödenmesi ve ödemelerin FYY Sözleşmesi'nde yazılı esaslar çerçevesinde yapılması ve (iii) yapılandırılan kredilerin



yapılandırılmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesine ve alacaklı kuruluşlar konsorsiyumunun uygun gördüğü diğer hususlara ilişkin usul ve esasların tespit edilmesidir.

Herhangi bir temerrüt halinin meydana gelmesi durumunda Borçlular ilave ek bir süre verilmesine veya Borçlulara ayrıca bir bildirimde bulunulmasına gerek olmaksızın Temerrüt Hali gerçekleşecek ve FYY Sözleşmesi'nde temerrüt haline bağlanan sonuçlar uygulanabilecektir.

FYY Sözleşmesi tahtında sayılan temerrüt sonuçlarından bazıları aşağıda yer almaktadır:

- a) Alacaklı Kuruluşlarının çoğunluğunun kararı ile her biri tarafından kullanılan kredi tutarına işlemiş olan tüm faiz, temerrüt faizi, kâr payı, gecikme cezası, ücret ve komisyonlar dahil tüm ferileriyle beraber muaccel olduğu yazılı olarak bildirilir.
- b) Alacaklı kuruluşlar;
  - Yapılandırılan Kredi'nin anapara, işlemiş olan tüm faiz, temerrüt faizi, kâr payı, gecikme cezası, ücret ve komisyonlar dahil tüm ferileriyle söz konusu tutara ilişkin taahhütlerini derhal iptal edebilecek ve borçlular aleyhine takibe geçebilecek,
  - Çoğunluğun kararı ile, borçluların aleyhine alacakların tahsili için, icra takibi ve yasal yollarını kullanma da dahil tüm hak ve yetkilerini kullanabilir,
  - Yapılandırılan kredinin geri çağırılması kapsamında, çoğunluğun kararı ile teminatların paraya çevrilmesini talep etmeye ve yapılacak tahsilatları alacak garame payları oranında aralarında paylaştırmaya yetkilidirler.
- c) Borçlular;
  - Talebin kendilerine iletilmesinden itibaren, belirtilmiş süre içinde işlemiş olan tüm faiz, temerrüt faizi, kâr payı, gecikme cezası, ücret ve komisyonlar dahil tüm Genel Sözleşmeler' de belirtilen masraf, ücret, komisyonlar ve sair Yapılandırılan Kredi de dahil olmak üzere FYY tahtındaki yükümlülüklerinin tamamı derhal nakden ve defaten geri ödeyecektir.
  - Yapılandırılan kredinin geri çağırılması halinde işlemiş olan tüm faiz, temerrüt faizi, kâr payı, gecikme cezası, ücret ve komisyonlar dahil tüm Genel Sözleşmeler' de belirtilen masraf, ücret, komisyonlar ve sair Yapılandırılan Kredi de dahil olmak üzere FYY tahtındaki yükümlülüklerinin tamamı derhal nakden ve defaten geri ödeyecektir.
  - Temerrüt gerçekleştiği durumda, Alacaklı Kuruluşlar ile aralarındaki sözleşmeye binaen haklarında takipler yapılmasını, mevcut ve başlatılacak hukuki yollar için esas borçlarının tespitinde FYY'deki itfa planının kredi borçluları ve müteselsil kefiller tarafından delil olarak ileri sürülemeyeceğini, yapılan ödemeler için TBK m.100 uyarınca işlem yapılmasını, Alacaklı Kuruluşların Sözleşme çerçevesinde yapılan tahsilatlar bakımından bu tutarlar için kendi muhasebe sistemlerinde serbestçe mahsup edebileceklerini, temerrüt tarihine kadar yapılan ödemelerin Alacaklı Kuruluşların faiz kar payı alacağına mahsup edebileceğini, FYY uyarınca belirlenen temerrüt/gecikme cezasının uygulanacağını, artık bu sözleşmedeki faiz/kar payı oranlarının da uygulanmayacağını, borç kabulleri saklı kalmak üzere bakiye borçlarının ilgili alacaklı kuruluşlar ile aralarındaki işbu sözleşme ve genel sözleşmelere göre belirleneceğini, mevcut teminatları ile varsa işbu sözleşme uyarınca tesis edilmiş tüm teminatların yasal işlemlere konu edilmesini kabul eder.

Şirket'in, başta mali yükümlülükler olmak üzere FYY Sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini ihlal etmesi temerrüde düşmesine sebep olabilir ve bu halde Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

***Yerel ve küresel-ekonomik gelişmelere ve toplumsal olaylara bağlı olarak sektörde daralmalar ve taleplerde düşüşler yaşanabilir.***

Türkiye'nin içinde bulunduğu coğrafi konumdaki ekonomik-politik gelişmeler Türkiye ekonomisi ve siyasetini önemli ölçüde etkileyebilir. Küresel piyasalarda ve ülke ekonomisinde yaşanan olumsuz gelişmeler inşaat sektörünü ve Şirket'in müşterilerinin yeni konut alımı için isteğini önemli ölçüde etkilemektedir. İnşaat sektörü, yerel ve global ekonominin durumu, döviz ve bankaların sağladığı konut kredilerinden doğrudan etkilenmekte olup ve gayrimenkul sektöründeki durgunluk Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Bu gelişmeler sonucunda yaşanacak işsizlik oranlarındaki artış, döviz kurlarında aşırı dalgalanmalar, tüketici borçlulukları ve faiz oranlarındaki artış, ciro ve kârlılıklar üzerinde gerçekleşebilecek olumsuz etkiler sonucunda sektördeki şirketlerin finansal performansları olumsuz etkilenebilir.

Küresel ekonomi ile birlikte Türkiye'de ortaya çıkabilecek ekonomik, politik veya sair sebeplerle olumsuz gelişmeler sonucunda yaşanabilecek ekonomik daralma, sektöre olan talebin azalmasına yol açabilir. Sektörde yaşanacak talep azalması, ticari alacakların tahsil edilmesinde ve sektör şirketlerinin nakit akışında bozulmaya, sektör şirketlerinin faaliyetlerinin ve finansal durumunun olumsuz etkilenmesine yol açabilir. Bu durum sektörün genelinde ciro ve kârlılık oranlarında azalma yaşatarak sektör şirketlerinin finansal performanslarını olumsuz etkileyebilir.

Yerel ve küresel pazarlarda yaşanan ekonomik ve toplumsal olaylar, çeşitli doğal afetler, jeopolitik gerilimler, COVID-19 pandemisi gibi salgın hastalıklar, terör eylemleri, askeri çatışmalar veya tehditler ve ilişkili sonuçlar sebebiyle yaşanacak ekonomik daralmalar, arz-talep dengesinde bozulmalar inşaat sektörünü olumsuz olarak etkileyebilir. İnşaat sektöründe yaşanabilecek her türlü daralma ve üretimde düşme Şirket'in karlılığı, faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

***Şirket'in faaliyetleri ve finansal durumu Türkiye'deki olumsuz ekonomik ve finansal koşullardan ve döviz kurundaki dalgalanmalardan etkilenebilir.***

Şirket'in faaliyetleri ve finansal durumu Türkiye'deki yüksek enflasyon oranı, tüketici enflasyonu, faiz oranları, Türk Lirasındaki değer kaybı ve ücret artışlarının devam eden etkileri ve dış ticaret açığı gibi bunlarla sınırlı olmamak üzere çeşitli olumsuz ekonomik ve finansal koşullardan etkilenebilir. Anılan ekonomik ve finansal koşullar; Şirket'in süregelen faaliyetlerini ve geleceğe yönelik beklentilerini, tahsilat ve alacaklarını olumsuz olarak etkileyebilir.

Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirasına çevrilmesinde kullanılacak oranların değişmesi sebebiyle kur riskini yönetmek için kullanacağı yöntemler etkili olmayabilir ve inşaat yapımında kullanılan demir, fayans, elektrik tesisatı gibi malzemelerin fiyatlarındaki kura dayalı oynamalar Şirket'in inşaat maliyetlerini etkileyebilir. Bu kapsamda, döviz kurlarındaki ve faiz oranlarındaki dalgalanmalar Şirket'in maliyetlerini artırabilir ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir, Şirket'in karlılığını, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

***Depremler, sel baskınları ve diğer doğal afetler, salgın hastalıklar, savaş ve bölgesel çatışmalar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere, Şirket'in projelerine ve Türkiye ekonomisine zarar verebilir, Şirket bu gibi Şirket'in mali durumunu, faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.***

18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türkiye Deprem Haritası ve Parametre Değerleri Hakkında Karar'a göre Şirket'in gayrimenkul ve projelerinin bulunduğu İstanbul, İzmir ve Denizli gibi şehirler yüksek tehlikeli deprem bölgeleridir. Aynı zamanda



Türkiye nüfusunun büyük çoğunluğu da deprem riski yüksek bölgelerde yaşamaktadır. Şirket'in gayrimenkul ve projelerinin bulunduğu bölgelerde gerçekleşebilecek büyük depremler Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullerin ve projelerin zarar görmesine sebep olup bunların satışını engelleyebilir ve Şirket'in faaliyetleri ile mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in yüklenici olduğu projelerdeki gayrimenkullerin deprem nedeniyle zarar görmesi halinde taşınmaz malikleri ve kamu kurum ve kuruluşları tarafından Şirket aleyhinde birtakım tazminat davaları açılmasına ve Şirket yetkilileri hakkında ceza soruşturmaları başlatılmasına sebep olabilir. Bu durum Şirket'in tazminat ödemesine, Şirket yetkilileri hakkında ceza davaları açılmasına sebep olabilir. Bu durum Şirket'in itibarını zedeleyebilir, Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Aynı zamanda Türkiye'de gerçekleşebilecek deprem veya depremler doğrudan Şirket'in sahip olduğu gayrimenkul veya projelere zarar vermese de Türkiye'nin ekonomisine zarar verebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket gayrimenkul ve projelerinin bulunduğu bölgelerde yaşanacak deprem veya sair doğal afetler ile salgın hastalıklar, bölgesel çatışmalar ve savaşlar gibi mücbir sebepler bu gayrimenkul ve projelere doğrudan zarar verebilir, doğrudan zarar vermese de Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, halihazırda devam eden inşaatlarını yavaşlatabilir ve Şirket'in projelerinin zamanında teslim edilmesini engelleyebilir.

***Doğal çevreye verilen herhangi bir zararın, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklandığının ileri sürülmesi dolayısıyla uygulanan yasal işlem, uyumluluk çalışmaları ve/veya faaliyetlerin durdurulması gibi senaryoların gerçekleşmesi, maliyetlerin artmasına yol açabilir.***

İnşaat faaliyetlerinin doğası gereği Şirket; çevre, sağlık, güvenlik, arazi kullanımı sorunları ve benzeri çok çeşitli yasal işlem ve takibatlara maruz kalabilmektedir. Bunlar, üçüncü kişilerce ileri sürülebilecek şikayetler ve talepler şeklinde ortaya çıkabilir. Şirket faaliyetlerinin doğası gereği, çevresel tehlikelere yol açmaya, yerel halka, bitki örtüsüne, hayvanlara ve genel olarak doğaya zarar verme potansiyeli barındırmaktadır. Bu sebeplerle Şirket, varlıklarının, rahatsızlık, kirlilik vb. çevresel zararlara sebebiyet vermeyeceği veya doğal çevre ya da (insan sağlığı dahil) insanlar üzerindeki etkileriyle bağlantılı olarak Şirket'e karşı tazminat taleplerinde bulunulmayacağını garanti edememektedir. Söz konusu şikâyet ve rahatsızlıklar, başvuru süreci sırasında bu faktörler hesaba katılarak verilmiş inşaat izinleri ve diğer ilgili izinlerde yer alan sınırlamalara uyulsa dahi gündeme gelebilir.

Yukarıda açıklanan sorunlardan herhangi birisi nedeniyle uygulanan yasal işlem Şirketin masraflarında artışa yol açabilir ve bu da Şirketin faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

***Şirket'in faaliyetleri sırasında yürütülen işler çok tehlikeli iş kategorisinde olup Şirket'in faaliyetleri esnasında iş kazaları meydana gelebilir.***

Şirket'in inşaat faaliyetleri çok tehlikeli iş kategorisindedir. Şirket, çalışanlarının iş kazalarına ve meslek hastalıklarına maruz kalmasını önleyebilmek amacıyla ilgili mevzuata uygun önlemlerin etkin şekilde alınmasına özen göstermektedir. Şirket çalışanları, operasyonlar çerçevesinde yaralanma, yüksekten düşme, kesik, yanık, elektrik çarpması gibi iş kazalarına maruz kalabilir. Şirket'in alınan tedbirlere rağmen Şirket çalışanlarının iş sahalarında iş kazasına uğraması sebebiyle hukuki veya cezai sorumluluğu doğabilir.

İnşaat şantiyelerinde hava durumu gibi Şirket'in kontrolü dışındaki faktörler bu şantiyelerdeki riskleri artırabilir. Şirket güvenlik politikaları ve eğitim programlarının yanı sıra ayrıntılı prosedürler ve sistemler uygulasa da bu programlar bu tür kazaların tümünü önleyemeyebilir ve sonuç olarak Şirket, çalışanlarının sağlık ve güvenlik ihlalleri sonucunda ortaya çıkan idari



ve/veya yasal işlemlere maruz kalabilir ve bunlardan herhangi biri Şirket'in faaliyetleri, itibarı ve mali durumu üzerinde olumsuz bir etkiye sahip olabilir.

***Şirket, vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişiklikler, vergi oranlarındaki artışlar veya vergi denetimlerinden olumsuz etkilenebilir.***

Şirket'in fiili vergi oranı, vergi kanunlarındaki veya bunların yorumlanmasındaki veya Şirket yönetiminin ertelenmiş vergi varlıklarını kullanabilme kabiliyetindeki değişikliklerden etkilenebilmektedir. Şirket aynı zamanda mevzuat değişiklikleri neticesinde uygulamaya konulan yeni vergilere veya geçerli vergi oranlarındaki artışlara maruz kalabilir. Şirket'in herhangi bir finansal yıldaki fiili vergi oranındaki bir artış, ek vergiler, vergi denetimleri ve vergi cezaları Şirket'in mali durumu ve ileriye yönelik beklentileri üzerinde önemli derecede olumsuz etkiye yol açabilir.

***Şirket aleyhine davalar açılabilir, olumsuz sonuçlanan davalar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.***

Şirket, faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişiler, kurumlar veya çalışanları ile hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde talep ve davalara ve Şirket aleyhinde çeşitli yargı ve idari merci hüküm, karar ve yaptırımlarına maruz kalabilir. Söz konusu taraflarla yaşanması muhtemel uyuşmazlıklar sonucunda Şirket aleyhinde davalar açılabilir. Bu davalar, Şirket'in sözleşmeleri kapsamındaki yükümlülüklerini tam, eksiksiz ve zamanında yerine getirememesine bağlı olarak müşterileri tarafından açılabilir. Buna ek olarak Şirket aleyhine çalışan personeller, alt yükleniciler veya tedarikçiler tarafından da çeşitli davalar açılabilir. Davaların aleyhte sonuçlanması durumunda, Şirket çeşitli tazminatlar ödemek zorunda kalabilir. Aleyhte sonuçlanan davalar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını, geleceğe yönelik beklentilerini ve itibarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket faaliyetlerine ilişkin idari mercilerin denetimlerinde mevzuat ihlali olarak nitelendirilebilecek durumların tespiti söz konusu olabilir ve aykırılık halinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir. Bu tip durumlar neticesinde Şirket faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve ileriye yönelik beklentileri olumsuz etkilenebilir, itibar kaybı ile karşılaşabilir.

***Şirket'in faaliyetlerini yürütebilmek için yürürlükteki mevzuat ve idari uygulamalar gereği çeşitli izin ve ruhsatlara sahip olması gerekmektedir.***

Şirket inşaat sektöründe faaliyet gösterdiğinden çeşitli izin ve ruhsata sahip olması gerekmektedir ve faaliyetleri çeşitli idari kurumlar tarafından denetlenmektedir. Şirket'in özellikle inşaat faaliyetleri ve gerçekleştirdiği/gerçekleştireceği projeleri için mevzuatın gerektirdiği izin ve ruhsatları elde edememesi ve bu izin ve ruhsatların muhafazası için gerekli koşulları sağlayamaması Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuzluklara sebep olabilir. Şirket'in tabi olduğu mevzuat, yargı ve idari mercilerin uygulamalarında, zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler de Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilir. Şirket, faaliyetlerini tabi olduğu yürürlükteki kanun, yönetmelik ve diğer mevzuat şartlarına uygun şekilde yürütmekle mükelleftir. Şirket, değişen mevzuat ve idari uygulamalara uyum sağlayamayabilir, mevcut mevzuat, izin ve ruhsatlarının gerekliliklerini yerine getiremeyebilir.

Şirket faaliyetlerinin tabi olduğu çevre, sağlık, güvenlik, imar ile ilgili düzenlemeler kapsamında idari mercilerce yapılabilecek incelemeler haricinde üçüncü kişilerce ileri sürülebilecek şikayetler veya talepler de ortaya çıkabilir. Mevzuata aykırı durumlarda, Şirket veya sorumlu yöneticiler için hukuki ve cezai yaptırımlar ortaya çıkabilir.

***Şirket çalışanlarının iş yavaşlatma, grev ve sair işçi eylemleri ile üretim faaliyetlerini aksatma riski bulunmaktadır.***

Şirket bünyesinde 30.09.2023 tarihli finansal tablolar itibariyle 661 çalışan istihdam etmektedir. Şirket'in faaliyetleri, gerçekleştirilen inşaatların şantiyelerinde görev alan çalışanları, yöneticiler ve diğer çalışanların tecrübesine ve bunlar tarafından sağlanan hizmetlere dayanmaktadır. Anılan çalışanların iş yavaşlatma, durdurma, grev ilanı ve benzeri eylemleri gerçekleştirilmesi halinde Şirket'in projelerinin tamamlanmasına ilişkin aksaklıklar ortaya çıkabilir, projeler zamanında tamamlanamayabilir. Şirket gelecekte lokavt ilan etmek zorunda kalabilir. Böyle bir durumda Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in, iş durdurma eylemlerinden etkilenmeyeceği konusunda garanti verilememektedir. Şirket, çalışanlarının maaş zammı talepleriyle veya diğer tür uyuşmazlıklarla karşı karşıya kalabilir. Bu tür işçi sorunları ayrıca gelecekteki iş uyuşmazlıkları, Şirket'in karlılığını, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

***Şirket yeni projeler gerçekleştirmek için uygun arsaları bulamayabilir, projelerin gerçekleştirilmesi için yeni ortaklıklar kurulamayabilir ve bu durum Şirket'in yeni projeler geliştirmesini engelleyebilir.***

Şirket yeni projelerini gerçekleştirmek için projelerine uygun arsalarla ihtiyaç duymaktadır. Şirket'in faaliyetleri yalnızca inşaatına başlanan veya inşaatı tamamlanmış olan projelere değil ileride gerçekleştirilecek ve tamamlanacak projelere de bağlıdır. Bu projeler için arsa bulunamaması Şirket'in projelerini gerçekleştirememesine sebep olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, geleceğe yönelik beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket birtakım projeleri gerçekleştirirken ortaklıklar kurmakta ve projeleri bu ortaklıklar vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. Şirket yeni projeleri için güçlü ortaklıklar kuramayabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetleri, geleceğe yönelik beklentileri, mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

***Şirket'in istihdam maliyetinin artması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz yönde etkileyebilir.***

Türkiye'de istihdam maliyetinde gerçekleşebilecek olası bir artış, Şirket'in finansal performansını etkileyebilecektir. Şirket'in inşaatlarında istihdam edilen çalışanları yerine yeni çalışan istihdam etmekte zorluklar yaşaması, Şirket'in faaliyetlerinde aksamalara neden olabilir. Şirket'in yeni personel istihdam etmekte yaşayacağı zorluklar, Şirket'in gelecekte gerçekleştireceği yatırımları ertelenmesine neden olabilir.

Türkiye'de, asgari ücret, yeniden değerlendirme oranlarına bağlı olarak artırılmaktadır. Türkiye'de asgari ücrete gelecekte önemli ölçüde zam yapılması, Şirket'in istihdam maliyetinde artışa neden olabilir. Bu durum Şirket'in maliyetlerinin artmasına neden olabilir. Şirket, artan istihdam maliyetini gayrimenkul fiyatlarına yansıtamayabilir.

Bu durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi Şirket'in faaliyetlerini, kârlılığını, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

***Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülmesi yönetim ekibine bağlı olup kilit çalışanların işten ayrılması Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.***

Şirket'in faaliyetleri ve geleceğe yönelik beklentileri yönetim ekibi, tecrübeli ve uzman çalışan grubunun katkısına bağlıdır. Şirket, üst düzey yöneticilerinden veya kilit çalışanlarından herhangi birinin kendi işine devam edeceğini veya gelecekte rakipleri için çalışmayacağını

**TERA**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



garanti edemez. Bir veya daha fazla yöneticiyi veya çalışanı yeni personel olarak ikame etmek zaman alıcı olabilir ve Şirket'in operasyonel hedeflerine ulaşmasını geciktirebilecek veya engelleyebilecek ek maliyetlere neden olabilir. Bu tür olayların Şirket'in karlılığını, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in stratejik hedeflerinden bazıları, uygun deneyime sahip çalışanları işe almasını ve/veya eğitmesini gerektirebilir. Yetenekli personel için rekabet yoğundur ve Şirket, gelecekte yeterli sayıda nitelikli personeli işe alabileceğini garanti edememektedir.

Şirket'in çalışanları çekme ve elde tutma konusunda karşılaşılabileceği bazı zorluklar arasında değişen rekabet ve iş koşullarına yanıt vermek, büyümeye devam ederken kültürünü korumak ve değerlerini paylaşan çalışanları çekmeye ve elde tutmaya devam etmek yer almaktadır. Şirket, uygun becerilere sahip yetenekli çalışanları elde tutamaz, çekemez ve motive edemez ise veya organizasyon yapısında, faaliyetlerinde veya iş modelinde yapılan değişiklikler çalışanların moralini veya Şirket bünyesindeki devamlılıklarını olumsuz etkilerse, hedeflerine ulaşamayabilir ve faaliyetleri olumsuz etkilenebilir. Ek olarak, bir veya daha fazla kilit çalışanın kaybı veya Şirket'in karlılığını, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

***Şirket'in karşılaştığı tüm riskler Şirket'in sahip olduğu sigorta teminatı kapsamında olmayabilir, Şirket sigorta tazminatını tahsil edemeyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.***

Şirket'in sigorta kapsamı karşılaştığı tüm riskleri kapsamada ve/veya karşılamada yetersiz kalabilir, yaptırdığı sigortaların kapsamı, meydana gelebilecek bazı hasarları veya Şirket'in işinin doğal afet, pandemi gibi sebeplerle durması veya sahip olduğu gayrimenkullere zarar gelmesi halinde uğranabilecek kâr kaybını ve zararı karşılayamayabilir, sigorta teminat miktarı yetersiz kalabilir. Şirket'in mevcut sigorta teminatı ile tazmin edilemeyen risklerin gerçekleşmesi halinde veya kapsam dahilinde olmakla beraber sigorta şirketlerinin yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Şirket'in tazminat alamaması durumunda Şirket'in faaliyetleri ve finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

***İdari ve düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.***

Şirket'in faaliyetleri SPK, Rekabet Kurumu ve diğer 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. Bahsi geçen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir. Anılan durumların gerçekleşmesi sonucunda Şirket bünyesinde devam eden faaliyetleri tamamlamanın ve/veya yeni işler almanın koşulları ağırlaşabilir, maliyetleri artabilir. Alınması gereken ruhsatların, izinlerin vb. hususların hiç veya zamanında alınmaması, yenilenememesi gibi durumlar, Şirket için ilave yatırımlar yapılmasını gerektirebilir veya mevcut izin ve ruhsatların iptal edilmesine sebep olabilir.

***Rusya-Ukrayna savaşı ve dünyada yaşanan diğer çatışma ve savaşlar, bölgesel ve küresel ekonomiyi olumsuz etkileyebilir.***

Rusya-Ukrayna savaşı ile dünyada yaşanan diğer çatışma ve savaşların göç, yaptırımlar gibi sonuçları bölge ekonomisine, AB ekonomisine, Türkiye ile ticari bağları olan ülkelerin ekonomilerine zarar verebilir. Savaş ve uygulanan yaptırımlar, enerji ve emtia fiyatlarında ani dalgalanmalara, tedarik sıkıntılarına sebep olabilir. Bu durum Türkiye makroekonomisine olumsuz yansiyabilir. Yukarıda bahsedilen Rusya-Ukrayna savaşı ve/veya gelecekte yaşanabilecek savaşlar ile çeşitli politik olaylar sonucu gerek enerji gerek yapı malzemeleri



tedarikinde meydana gelebilecek aksaklıklar ve maliyet artışları, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir.

**Şirket, kârlılığının devamlılığı konusunda herhangi bir garanti verememektedir.**

Şirket'in sürdürülebilir kârlılık hedefine ulaşması birçok faktöre bağlıdır. Bu faktörler arasında gelecekteki faaliyet zararlarının büyüklüğü ve süresi, gelecek yatırımların ve projelerin seviyesi ve zamanlaması, Şirket'in yeni teknolojileri, piyasa ve mevzuat gelişmelerine uyum sağlayabilmesi, hedeflenen fiyatlardan satış yapılabilmesi veya hizmetlerin sunulabilmesi ve benzeri faktörler sıralanabilir.

**Halka arz sonrasında, Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin Şirket üzerindeki kontrolü etkin olarak devam edecektir. Söz konusu pay sahiplerinin menfaatleri, Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.**

Halka arz sonrasında, A Grubu nama yazılı paylara sahip olan Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin Şirket yönetim kurulu üyeleri aday gösterme imtiyazı ve genel kurul toplantılarında 5 oy olacak şekilde oyda imtiyaza sahip olmaya devam edeceklerdir. Bu kapsamda, halka arz sonrasında, Halka Arz Eden Pay Sahipleri, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarları birbirinden farklı olabilir. A Grubu nama yazılı pay sahiplerinin sahip olduğu imtiyazlar ve kontrolün bu şekilde yoğunlaşması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

**Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve gelecekte yapmaya devam edebilir.**

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve gelecekte de yapmaya devam edebilecektir. Bu kapsamda vergi daireleri, Şirket'in gerçekleştirdiği ve/veya gelecekte gerçekleştirebileceği ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilir ve Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia edebilir. Ayrıca gerçekleştirilmiş ve/veya gelecekte gerçekleştirilebilecek ilişkili taraf işlemleri, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmalarını da içerebilir ve bu işlemlerin üçüncü kişilerle yapılan anlaşmalara kıyasla Şirket açısından daha avantajlı şartlar içereceğinin garantisi verilememektedir. Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin, üçüncü kişilerle yapılan benzer işlemlerle kıyaslandığında Şirket için daha lehte şartlarda olacağına garantisi de yoktur. Dolayısıyla Şirket'in gerçekleştirdiği ve/veya gerçekleştirebileceği ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

**Şirket'in teknik, ticari veya sosyal herhangi bir konudan dolayı yazılı ve görsel basında, sosyal medya platformlarında doğru veya yanlış bilgiler çerçevesinde imajını zedeleyebilecek durumlarla karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in satışlarını ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.**

Herhangi bir uyumsuzlukla bağlantılı olarak sosyal medyada veya basında yer alabilecek haber veya içerik gibi marka imajını zedeleyebilecek durumlar, Şirket'in itibarına, ürünlerini başarılı bir şekilde pazarlama kabiliyetine zarar verebilir.

Şirket, herhangi bir uyumsuzlukla bağlantılı olmadan doğru veya yanlış bilgi içeren teknik, ticari veya sosyal konulardan dolayı açıklama yapması gereken veya aydınlatılması gereken durumlarla karşı karşıya kalabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

## 5.2. İhraçının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler

### *Makroekonomik Gelişmeler ve Uluslararası Siyasi Krizler*

Yurt dışı ve yurt içi piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon, enflasyon, siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye’de finansal piyasalarında dalgalanmalar yaşanmasına, inşaat sektöründe talebin azalmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye’de inşaat sektöründe yapı malzemelerinin tedarikinde güçlükler ve maliyet artışı gibi olumsuz etkilere sebep olabilir. Ayrıca kur, faiz politikaları, enflasyon ve devalüasyon gibi makroekonomik faktörlerde bozulma veya değişkenlik, Şirket’in satışlarını etkileyebilir, müşterilerinin gayrimenkul edinme iştahını, tüketim gücünü ve taleplerini düşürebilir. Bu hususlar Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

***Şirket’in faaliyet gösterdiği sektörde rekabet yoğunudur, faaliyet gösterilen pazarlardaki rekabet Şirket’in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.***

İnşaat sektörü Türkiye’de oldukça rekabetçi bir sektördür. İnşaat sektöründeki rekabet büyük ölçüde fiyat, ürün kalitesi, şirket itibarı ve gayrimenkullerin lokasyonuna dayanmaktadır. Şirket’in sahip olduğu gayrimenkulleri kârlı bir şekilde fiyatlandırma kabiliyeti, rekabetçi bir fiyat ortamı tarafından kısıtlanmakta ve Şirket’in kârlılık seviyelerini sınırlamaktadır.

Sektördeki firmaların güçlü yapısı yüksek kapasiteleri ve pazar payları nedeni ile sektöre yeni oyuncuların dahil olması uzun soluklu bir zaman almaktadır. Bu nedenle yeni oyuncuların yıkıcı etkisi bulunmamaktadır. Müşteriler sayı ve kapasite olarak yüksek miktardaki üretici nedeni ile arzın yüksek olması sonucu pazarlık gücünü elinde bulundurmaktadır. Şirket’in pazar payını kaybetmeyeceğinin veya gelecekte mevcut ve yeni rakiplerinin artan rekabetiyle karşı kalmayacağına garanti yoktur. Şirket sektördeki rekabete uyum sağlayamayabilir. Sektörün daralması ve rekabetin artması neticesinde Şirket pazardaki rekabet nedeniyle mevcut pazar payını, gelirini veya kârlılığını koruyamayabilir. Şirket rakipleri ile gayrimenkul satışlarında fiyat bazlı rekabete girebilir. Şirket müşterilerine sunduğu kalitede gayrimenkul inşaatına devam etse ve rekabetçi bir fiyat politikası uygulasa dahi, inşaat sektöründe yeni yerel veya uluslararası şirketlerin faaliyete başlaması ve/veya rakip şirketlerin yatırımlarını artırması, rekabetin artmasına, dolayısıyla kâr marjının baskılanmasına sebep olabilir.

***Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket’in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.***

2020 yılı başlarında ortaya çıkan ve hızlı bir şekilde tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 salgını küresel ekonomi ve tedarik zincirini olumsuz yönde etkilemiştir. Şirket’in Covid-19 salgını ile ilgili bilgilendirme ve farkındalık oluşturmak amacıyla, çalışanları, ziyaretçileri, tedarikçilerini korumaya yönelik hijyen uygulamaları ile kontrol tavsiyelerini içeren Covid-19 hijyen, enfeksiyon önleme ve kontrol acil durum planları hazırlanmış olmasına karşın Covid-19 pandemisinin devam etmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve yeni salgınlar son dönemde toparlanmakta olan küresel iktisadi faaliyetin tekrar yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamaların devam etmesine ve ekonomik daralmanın artmasına sebep olabilir.

Bu durum Şirket’in inşaat ve satış faaliyetlerinin etkilenmesine, Şirket tedarik zincirinde kırılmalara, talepte daralmalara, lojistik ve nakliyede arz ve maliyet sorunlarına neden olarak Şirket gelirlerinde düşüş ve maliyetlerinde artışa sebep olabilir. Ayrıca Covid-19 pandemisinin etkilerinin sürmesi, yeni varyasyonların veya yeni bir salgının ortaya çıkabileceği endişesi



Türkiye’de korumacı tedbirlere, ekonomik kriz ve fiyat dalgalanmalarına neden olabilir. Bu durum Şirket’in gelirinde tahmin edilemeyen düşüşler ve maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlara sebep olabilir ve Şirket’in faaliyetleri, finansal sonuçları, karlılığı ve gelecek beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

***Döviz kurlarındaki değişiklikler, yüksek enflasyon, faiz oranları, emlak kredisi olanakları inşaat sektörünü doğrudan etkilemektedir.***

Türkiye’de gayrimenkul alımında müşterilerin çoğunlukla emlak kredisi kullanması, döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar sebebiyle müşterilerin gayrimenkul ediniminde zaman zaman korumacı olması, emlak kredisi fırsatlarının ve bu kredilerin faiz oranlarının değişkenlik göstermesi inşaat sektöründe satışların zaman zaman öngörülemeyecek olmasına sebep olabilir ve bu durum Şirket’in faaliyetleri, finansal sonuçları, karlılığı ve gelecek beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

### **5.3. İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler**

***İhraç edilen paylar ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.***

Halka arz işleminden önce, Şirket’in payları Türkiye’de veya yurt dışında halka açık herhangi bir piyasada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra halka arz edilen paylara ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin hiçbir güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, halka arz edilen paylara ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de halka arz edilen payları elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların halka arz edilen paylara ilişkin bir Pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka arz edilen paylara ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durumda yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları paylara ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkanlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Halka arz edilen paylara ilişkin pazarın sınırlı olması ve SPK Kurul Karar Organı’nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcıların, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaması, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaması veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edememesi;, halka arz edilen payları elinde bulunduranların bu payları arz ettikleri miktarda, fiyatta, zamanda ve üçüncü taraflara borsa dışında satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve halka arz edilen payların işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir, fiyat halka arz fiyatının altına düşebilir.

Halka arz fiyatı, halka arz edilen payların halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket’in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, işbu izahnamede değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka arz edilen payların piyasa değeri Şirket’in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelebilecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile izahname setinde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket’in faaliyet sonuçlarında meydana gelebilecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması, halka arz edilen payların işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcıların halka arz kapsamında aldıkları payları halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinden satma imkanları hiçbir zaman olmayabilir.



Sonuç olarak, halka arz kapsamında halka arz edilen payları satın alan yatırımcılar, halka arz edilen paylara yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

***Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.***

Yatırım araçlarının uygunluğu; yatırımcıların finansal durumları, sahip oldukları portföylerin niteliği gibi etkenlere göre yatırımcıdan yatırımcıya farklılık göstermekte olup paylar, her yatırımcı için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. Bu durum, ilgili yatırımcıların yatırımdan bekledikleri faydayı elde edememelerine ve zarar etmelerine yol açabilecektir.

***Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.***


Türkiye’de halka açık şirketlerin tabii oldukları mevzuata ve ayrıca Şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtımları gerekmekte olup söz konusu kâr payı dağıtım politikaları zaman zaman SPK’nın ortaya koyduğu belirli düzenlemelerden etkilenebilir.

Halka açık şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz olmak üzere kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabılır kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir. Söz konusu dağıtılabılır kâr payının hesaplanmasında kullanılan meblağlar ve formüller, SPK tarafından değiştirilebilir. Şirket tarafından kendi pay sahiplerine yapılacak olan herhangi bir kâr payı ödemesinin tutarı ve şekli aşağıdakiler dahil ama bunlarla sınırlı olmamak üzere pek çok etkene bağlıdır:

- Yeterli seviyede kâr elde edilmesi,
- Dağıtılabılır kâr veya yedeklerin durumu,
- Şirket’in serbest nakit akışının müsait olması,
- Şirket’in borçluluk düzeyi, mevcut yükümlülükleri,
- Türkiye’de faaliyet gösteren diğer karşılaştırılabilir halka açık şirketlerin ödediği temettü tutarları,
- Pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri,
- Pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükümetlerin aldığı tedbirler,
- Bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında bankalara verilen negatif taahhütler,
- Yönetim kurulunun takdirine bağlı diğer etkenler,
- Taraf olunan kredi sözleşmelerinin bir bölümünde kar dağıtımına ilişkin sınırlamalar veya ancak belirli şartların sağlanması halinde kar dağıtılabileceğine ilişkin düzenlemeler mevcuttur.

Şirket’in kârlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen Şirket’in yönetim kurulu, Şirket menfaati açısından kârın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat getirebilir. Bu durumda Şirket’e ve/veya Şirket tarafından kendi pay sahiplerine kâr payı ödenmeyebilir. Bunların sonucunda Şirket’in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.



  
TERA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

***Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir.***

Şirket payları TL cinsinden kote edilecektir ve kâr payı ödemesi yapılması durumunda bu kar payları TL cinsinden ödenecektir. Dolayısıyla TL'nin diğer para birimlerine göre değerinde oluşabilecek dalgalanmalar payların değerini ve Türkiye dışındaki yatırımcılar için başka para birimlerine dönüştürülecek kâr payı ödemelerinin değerini etkileyebilir.

***Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.***

İhraç edilen paylarda, ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, Şirket paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasının sürekli veya geçici olarak kapatılması, Borsa Yönetim Kurulu tarafından Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılması vb. durumlarda Şirket paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

Şirket'in mevcut pay sahiplerinin ekonomik konjonktür nedeniyle gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in pay değerinde bir düşüşe neden olabilir veya Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir ve Şirket'in yönetim anlayışı/tarzı değişebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda Şirket'in ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

***Fiyat tespit raporuna ilişkin varsayımların gerçekleştirilememesi, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.***

Şirket paylarının halka arz fiyatının belirlenmesine esas teşkil eden fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımların gerçekleşmemesi durumunda Şirket'in finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve bu durum Şirkete ilişkin gelecek beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in pay fiyatını düşürebilir.

Fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir.

***Şirket'in ana pay sahipleri tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir.***

Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelsiz ve bedelli sermaye artırımını yapılmayacağına, halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca halka arz edilen paylar dışında kalan 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 ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunulmuştur.

Yukarıda yer verilen taahhüde konu süre sona erince Şirket, bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımına gidebilir. Söz konusu işlemler, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir, payların Borsa fiyatı düşebilir.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri de Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının,

dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceklerini (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar almayacaklarını ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacaklarını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacaklarını ve ayrıca, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Yine Şirket'in pay sahipleri tarafından verilen ve yukarıda yer alan taahhütlere konu süre sona erince mevcut ortakların pay satışları veya bu gibi bir satışın gerçekleşebileceğine yönelik bir beklenti oluşabilir ve söz konusu işlemler, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. Yine ana pay sahiplerinin gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da pay değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda yatırımcıların elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir. Satılan payların yeni sahibi, Şirket'in idaresi konusunda mevcut ortaklar ile aynı başarıyı gösteremeyebilir. Bu durumda Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı olumsuz yönde etkilenebilir.

Ayrıca gelecekte yapılacak sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması ya da bu haklarını kullanmamaları durumunda; Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından, yatırımcıların payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir.

#### 5.4. Diğer Riskler

##### **- İhraççı'nın faaliyet sonuçları piyasada meydana gelebilecek değişimlere maruz kalabilir (Piyasa Riski)**

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeni ile bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında işletmeye olumsuz etkileyebilecek dalgalanmalar olması riskidir. Şirket'in piyasa riski yabancı para riski ve faiz oranı riskini içermektedir.

##### ***Kredi riski***

Kredi riski, finansal varlıkların kayıtlı değerleri maruz kalınan azami kredi riskini göstermektedir. Ayrıca bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeni ile finansal bir kaybın oluşması riski olarak tanımlanmaktadır. Bu risk finansal varlıkları elinde bulundurmanın yanı sıra, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de kapsamaktadır. Şirket'in kredi riski, esas olarak vadeli olarak gerçekleştirdiği satışlarından doğan ticari alacaklardan kaynaklanabilmektedir. Şirket'in müşterilerinin yaşayabileceği maddi sıkıntılar, bu müşterilerden yapılacak tahsilatları geciktirebilir ya da müşterilerin iflası gibi durumlar söz konusu olursa Şirket alacağını tahsil edemeyebilir. Tahsilatlarda gecikmeler olması ve/veya tahsilat yapılamaması durumunda İhraççı'nın mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir. Şirket yönetiminin bu riskleri kontrol etmek için harcadığı çabalar yetersiz kalabilir ve Şirket alacaklarını tahsil edemeyerek, borçlarının ödenmesinde güçlüklerle karşılaşılabilir. İhraççı'nın kredi riski esas olarak ticari ve diğer taraflardan alacaklar ve bankalardaki mevduatlardan kaynaklanmaktadır.



30.09.2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan 21.691.947 TL (31.12.2022 : 37.272.862 TL, 31.12.2021 : 34.304.579 TL) ve diğer taraflardan 407.060.250 TL (31.12.2022 : 203.349.222 TL, 31.12.2021 : 386.099.956 TL) ticari alacağı, 31.09.2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacağı 6.010.955 TL (31.12.2022 : 5.764.697 TL, 31.12.2021 : 8.005.900 TL) ve diğer taraflardan 19.546.779 TL (31.12.2022 : 32.696.476 TL, 31.12.2021 : 30.126.432 TL) diğer alacağı, bankalarda 306.265.256 TL (31.12.2022 : 187.990.531 TL, 31.12.2021 : 15.667.666 TL) mevduatı bulunmaktadır.

İhraççının 30.09.2023 tarihi itibarıyla değer düşüklüğüne uğrayan vadesi geçmiş ve tamamı için karşılık ayrılmış diğer taraflardan 19.443.698 TL (31.12.2022: 21.409.546 TL, 31.12.2021: 10.035.283 TL) ticari alacağı ve 30.09.2023 tarihi itibarıyla değer düşüklüğüne uğrayan vadesi geçmiş ve tamamı için karşılık ayrılmış diğer taraflardan 5.600.320 TL (31.12.2022: 433.145 TL, 31.12.2021: 54.054 TL) diğer alacağı bulunmaktadır. İlişkili taraflar için vadesi geçmiş ve karşılık ayrılmış bir ticari ve diğer alacak bulunmamaktadır.

### ***Faiz oranı riski***

Şirket faiz haddi bulunan varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz riskine açıktır. Şirket, faiz oranlarındaki değişimlerin faiz getiren yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski, faiz duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.

30.09.2023 tarihi itibarıyla özel bağımsız denetimden geçmiş mali tablolara göre Şirket'in kısa ve uzun vadeli toplam finansal yükümlülükleri 1.242.042.471 TL seviyesindedir. Söz konusu kredilerin vadeleri geldiğinde yenilenmeleri durumunda Şirket faiz oranlarında dalgalanma riskine maruz kalabilir.

Faiz oranı dalgalanmalarından en az şekilde etkilenmek amacıyla, bir yandan finansal borçların ve alacakların faiz değişim dönemleri uyumlaştırılırken, diğer yandan bu borçların kendi içlerinde "sabit faiz/değişken faiz" ve "kısa vade/uzun vade" dengeleri gözetilmektedir.

30.09.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülükleri aşağıda yer almaktadır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Finansal Yükümlülükler	858.244.871	1.027.401.072	1.181.003.507	1.242.042.471

### ***Likidite riski***

Likidite riski, bir işletmenin borçlardan kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmekte ve Şirket likidite ihtiyacını kısa vadeli finansal araçlarını nakde çevirerek fonlamada esnekliği sağlamaya çalışmaktadır.

Söz konusu risk kapsamında Şirket net işletme sermayesinin finansmanı için kredi kuruluşlarından sağlanan borçlanma limitleri kullanılarak karşılansa da kredilerde bankaların tanımış olduğu limitlere de ulaşılması durumunda Şirket bu tür bir riskle karşılaşabilir.

Şirket'in önümüzdeki 0-12 ay arasında vadesi gelecek olan ve ödemesi gereken yükümlülüklerinin toplamı özel bağımsız denetimden geçmiş 30.09.2023 tarihli finansal tablo

dipnotlarına göre toplam 1.309.658.206 TL seviyesindedir. Bunun 594.116.578 TL'lik kısmı finansal borçlardan, 191.686.859 TL'lik kısmı ticari borçlardan, 47.023.300 TL'si çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardan, 218.977.204 TL'si sözleşme yükümlülüklerinden, 178.239.750 TL'si ortaklara borçlardan ve 70.973.503 TL'si ise ödenecek vergi ve fon yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Söz konusu yükümlülüklerin alacakların tahsil edilmesinden ve yeni banka kredisi temin edilmesinden sağlanan nakit ile karşılanamaması durumu likidite riskini oluşturmaktadır.

Finansal yükümlülüklerin yerine getirilememesi riski, bilanço ve nakit akışının uyumlu bir şekilde yönetilmesi ile bertaraf edilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borç gün vadelerinin uyumlu olmasına özen gösterilmekte, kısa vadeli likiditenin korunması amacıyla, net işletme sermayesi yönetimi hedefleri konulmakta ve bilanço oranlarının belli seviyelerde tutulmasına çalışılmaktadır.

#### **- Sermayenin karşılıksız kalması riski gerçekleşebilir (Sermaye Riski)**

Sermaye riski, şirketin borçları karşısında özkaynağının yetersiz kalması durumunu ifade eder. Sermaye riski diğer bir ifadeyle şirketin faaliyetlerini sürdürürken olası bir finansal kayıp yaşaması durumunda yeterli düzeyde özkaynağa sahip olmama riskini ifade etmektedir. Borç/öz sermaye oranında öz sermaye aleyhine bozulma olması uzun vadede Şirket'in sermaye yeterliliği ve faaliyetlerinin sürdürülmesi noktasında sorun oluşturabilir. Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına göre borç/özsermaye oranı aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2022 yılsonu itibarıyla Şirket net borç pozisyonundadır. 2023/09 aylık dönem itibarıyla Şirket net borç pozisyonundadır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Toplam Finansal Borçlar	858.244.871	1.027.401.072	1.181.003.507	1.242.042.471
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	20.540.839	22.442.887	202.926.609	324.546.386
Finansal Yatırımlar	351.446	8.860.000	64.140.685	53.149.540
<b>Net Finansal Borç</b>	<b>837.352.586</b>	<b>996.098.186</b>	<b>913.936.213</b>	<b>864.346.545</b>
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>-151.715.717</b>	<b>152.891.738</b>	<b>509.724.864</b>	<b>616.373.769</b>
<b>Net Finansal Borç / Özkaynak Oranı</b>	<b>- 5,5</b>	<b>6,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,4</b>

#### ***Döviz kuru riski***

Şirket, döviz kuru riskini faaliyetlerinden elde ettiği döviz fazlası ile azaltmaktadır. Şirket'in kur farkı gideri genel olarak çevrilen (tahakkuk eden ancak nakit çıkışı gerçekleşmeyen), uzun vadeli banka kredilerinin kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Döviz kuru riskinin yönetiminde ana prensip, kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Şirket etkin olarak nitelendirilen nakit akış finansal riskten korunma işlemlerine ilişkin kazanç ve kayıplarını özkaynaklarda "nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)" olarak göstermektedir. Şirket'in Amerikan Doları cinsinden satış gelirleri bulunmaktadır. Bunun sonucu olarak Amerikan Doları kredilerden kaynaklanan kur farkı giderleri, Amerikan Dolarına endeksli satışlar ile korunmaktadır.

31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 ile 30.09.2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in net açık pozisyonuna ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Döviz Riski	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
ABD Doları Cinsinden Net Bilanço Pozisyonu	-45.888	-30.870	-11.350.941	15.459
Avro Cinsinden Net Bilanço Pozisyonu	-4.292.361	-58	-342.697	-47.619

Döviz Riski (TL bazında toplam)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Döviz cinsinden varlıklar	98.380	476.414	1.374.479	7.178.101
Döviz cinsinden yükümlülükler	39.243.273	477.895	210.005.582	3.502.640
Net yabancı para pozisyonu	-39.144.893	-1.481	-208.631.103	-3.675.461

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

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

Ticaret Ünvanı	Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
İşletme Adı	İşletme adı yoktur.

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

Ticaret Sicili	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil No	169632-0
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	28.01.1980

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

Şirket, 12.02.1980 tarih ve 333 sayılı TTSG uyarınca 28.02.1980 tarihinde "Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" ünvanı ile tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur.

#### 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:	Batıataşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir, İstanbul
İnternet Adresi:	www.tekniyapi.com
Telefon Numarası:	0 (216) 688 78 78
Faks Numarası:	0 (216) 688 79 79

#### Şirket'in tabi olduğu mevzuat hakkında genel bilgi:

Şirket Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına ve ilgili mevzuatına tabidir. Mevzuatta yer alan düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan bazı düzenlemeler ise dolaylı olarak



etkilemektedir. Bu suretle, Şirket faaliyetleri aşağıda yer alan doğrudan ve dolaylı mevzuat da dahil olmak üzere Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir. Bu kapsamda tabi olduğu başlıca mevzuat, Türk Ticaret Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, İş Kanunu, Vergi Kanunları, Çevre Kanunu, Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve diğerleridir.

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu uyarınca işveren, örneği SGK tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte SGK'ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim Kurum'a yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez.

Şirket, tüm faaliyetlerini yürütebilmek adına uymakla mükellef olduğu temel mevzuat hükümlerinin yanında faaliyetleri özelinde tabi olduğu özellikli kanunlar ve ikincil düzenlemelere tabidir.

### **İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Faaliyetlere İlişkin Mevzuat**

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

İmar Kanunu uyarınca tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir.

İznin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının inşaat 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 kullanım izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Bununla birlikte, 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 56. Maddesi uyarınca kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan; baraj, hidroelektrik santrali, rüzgâr ve güneş enerji santrali, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavator, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir. Bu yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağını, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından resen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

#### **Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik**

02.03.2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik ile plân, fen, sanat, sağlık, çevre şartlarına ve standartlara uygun yapı inşa edilmesine yönelik yapım faaliyet ve süreçlerinin takibini sağlamak üzere, yapı müteahhitlerinin ekonomik, mali, mesleki ve teknik

yeterliklerine göre sınıflandırılarak yetki belgesi numarası verilmesine, kayıtlarının tutulmasına, belge numaralarının veya gruplarının iptaline ilişkin usul ve esaslar düzenlenmektedir.

Anılan yönetmelik, müteahhitleri mali ve teknik yeterliliklerine göre geçici grup, A, B, B1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, G1, H grupları şeklinde sınıflandırarak yetki gruplarına ayırmaktadır. Yönetmelik uyarınca müteahhitler, kendi sınıfları için belirlenen inşaat sınırını aşan inşaat ruhsatı alamazlar. H grubu hariç, belge grubunun geçerlik süresi beş yılı geçmemek üzere iş deneyim belgelerinin geçerlik süresi kadardır.

Anılan yönetmeliğin 12. Maddesi kapsamında ekonomik ve mali yeterliğin sağlanması kapsamında bilanço, banka referans mektubu ve iş hacmini gösteren belgeler sunulur. Başvurunun yapıldığı yıldan önceki yıla ait bilançoya göre, (i) cari oranın (dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar) en az 0,50, (ii) öz kaynak oranının (öz kaynaklar/toplam aktif) en az 0,10 ve (iii) kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranının 0,75'ten küçük olması gerekir. Bu kriterleri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıla kadar olan yılların belgelerini sunabilirler. Bu takdirde belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Banka referans mektubu ile başvuranın bankalar nezdindeki kullanılmamış nakdi veya gayrinakdi kredisi ya da üzerinde kısıtlama bulunmayan mevduatının, başvuru yetki belgesi grubunda sunulması gereken asgari iş deneyim tutarının %5'inden az olmadığı tevsik edilir.

Sunulacak iş hacmini gösteren belgelere göre, başvuru yapılan yıldan önceki yıla ait; başvuru sahibinin iş hacmini gösteren toplam cirosu veya anılan yönetmelik kapsamındaki işlerle ilgili cirosunun başvuru yetki belgesi grubunda sunulması gereken asgari iş deneyim tutarının E ve E1 grubu için %10'undan; daha üst gruplar için %15'inden az olmaması gerekir. Bu kriteri başvurunun yapıldığı yıldan önceki yıl için sağlayamayanlar, başvurunun yapıldığı yıldan önceki yıldan başlamak üzere birbirini takip eden son altı yıla kadarki belgelerini sunabilirler. Bu takdirde, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Yönetmelikte yetki belgesi grubunun tespitinin düzenlendiği 16. Maddesinde, ibraz edilen belgelerdeki tutarlar başvuru tarihine göre güncellenerek değerlendirilir. Sunulan iş deneyimlerinin değerlendirilmesinde tek sözleşmeye ve/veya yapı ruhsatına dayalı olarak başvuru tarihinden geriye doğru son on beş yıl içerisinde alınmış iş deneyim belgelerinin en fazla miktarda olanın iki katı alınarak veya daha büyük sonuç vermek şartıyla, bitirilen işler içinde geriye doğru son beş yıl içinde bitirdiği işlerin bedelinin toplamı alınarak iş deneyim tutarı belirlenir. Toplama işleminde son on beş yıl içerisindeki en büyük işin iş deneyim miktarının üç katından fazlası dikkate alınmaz. Toplu yapı niteliğindeki yapıların iş deneyim belgelerindeki miktarlar yetki belge grubunun üstlenebileceği azami iş tutarının üç katına kadar toplanmak suretiyle tek iş deneyimi olarak değerlendirilir. Aynı işin sözleşmesinin iş artışı sınırı içinde ikmal edilmemesi halinde, sözleşme konusu olan işin devamı olarak yaptırılan işler iş deneyiminde dikkate alınır.

### ÇED Yönetmeliği

Çevresel etki değerlendirmesi, Çevre Kanunu tahtında gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. Çevresel etki değerlendirmesine ilişkin usul ve esaslar, ÇED Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

**TERA**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ







proje bedelinin yüzde ikisi oranında idarî para cezası verilir. Cezaya konu olan durumlarda yatırımcı faaliyet alanını eski hale getirmekle yükümlüdür.

ÇED Yönetmeliği uyarınca, (i) anılan yönetmeliğin ilgili ekinde listelenen yer alan projelere, (ii) bakanlık tarafından “ÇED Gereklidir” kararı verilen projelere ve (iii) daha önce kapsam dışı olarak değerlendirilen projelere ilişkin kapasite artırımı ve/veya genişletilmesinin planlanması halinde, mevcut proje kapasitesi ve kapasite artışları toplamı ile birlikte projenin yeni kapasitesinin ilgili ekte belirtilen eşik değer veya üzerinde olan projelere ilişkin olarak, ÇED Raporu hazırlanması zorunludur. ÇED Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yeterlik verilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki form ve içeriğe uygun olarak hazırlanır.

ÇED Yönetmeliğinin Geçici 1. Maddesi uyarınca, ÇED Yönetmeliği'nin yürürlük tarihinden önce (29.07.2022 tarihinden önce), ÇED başvuru dosyası/proje tanıtım dosyası il müdürlüğüne ya da Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulmuş projelere, ÇED Yönetmeliği'nin lehte olan hükümleri ve/veya başvuru tarihinde yürürlükte olan yönetmelik hükümleri uygulanır. Bu kapsamda 29.07.2022 tarihinden önce ÇED süreci tamamlanmış olan Santraller bakımından, her ne kadar yürürlükteki ÇED Yönetmeliği daha ağır kriterler ortaya koysa da, daha önce temin edilmiş olan “ÇED Gerekli Değildir” veya “ÇED Olumlu” kararlarının yürürlüğü devam etmektedir.

#### İnşaat Faaliyetlerine İlişkin Başlıca Diğer Yasal Düzenlemeler

Yukarıda sayılanların haricinde inşaat sektörünü etkileyen diğer yasal düzenlemeler aşağıda verilmiştir.

- 2.7.1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu
- 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
- 18.3.2004 tarihli ve 25406 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği
- 4.6.2010 tarihli ve 27601 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği
- 13.07.2001 tarihli ve 24461 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun
- 05.02.2008 tarihli ve 26778 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği
- 29.06.2016 tarihli ve 29757 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Asansör Yönetmeliği
- 02.05.2007 tarihli ve 26510 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu
- 05.12.2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği
- 27.10.2017 tarihli ve 30223 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Su Yalıtımı Yönetmeliği
- 13.07.2013 tarihli ve 28706 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tehlikeli ve Çok Tehlikeli Sınıfta Yer Alan İşlerde Çalıştırılacakların Mesleki Eğitimlerine Dair Yönetmelik
- 10.09.1983 tarihli ve 18161 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu

- 22.01.2002 tarihli ve 24648 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu
- 22.01.2002 tarihli ve 24648 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4735 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu
- 31.08.2013 tarihli ve 28751 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu’na Göre İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Fiyat Farkına İlişkin Esaslar Hakkında Karar
- 8.8.2019 tarihli ve 30856 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kamu İhale Kanunu Yapım İşleri Genel Şartnamesi
- 04.03.2009 tarihli ve 27159 sayılı 1.Mükerrer Resmî Gazete’de yayımlanan Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği
- 05.09.1979 tarihli ve 16745 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği
- 9.3.2013 tarihli ve 28582 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yapıtırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği

### **İlgili Diğer Mevzuat**

#### **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 yapılmalıdır.

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işler bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği’nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir. Bu kapsamda, elektrik enerjisi üretimi işleri, ilgili mevzuat tahtında “çok tehlikeli” olarak sınıflandırılmıştır.

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve on ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık personelini görevlendirmesi gerekmektedir. Çalışanları arasında belirlenen niteliklere sahip personel bulunmaması hâlinde işveren, bu hizmetin tamamını veya bir kısmını, ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet alarak yerine getirebilir. İş güvenliği uzmanlarının çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görev alabilmeleri için (A) sınıfı iş güvenliği uzmanlığı belgesine sahip olmaları şartı aranır.

Çok tehlikeli olarak sınıflandırılan işyerlerinde, her 250 çalışan için bir işyeri hekimi ve her 250 çalışan için bir iş güvenliği uzmanı tam gün çalışacak şekilde görevlendirilmelidir. İşyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının tam süreli görevlendirilmesi gereken bu gibi durumlarda, işverenin, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurması gerekir. Elli ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan fazla süren sürekli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmalıdır.

### Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu

Kanunun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usûl ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülükleri uymakla yükümlüdür. Kanun uyarınca işveren, örneği SGK tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK'ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim Kurum'a yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Ayrıca işverenin iş güvenliği hakkında yükümlülükleri bulunmaktadır.

### 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun

Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun uyarınca kişilerin silahlı personel tarafından korunması, kurum ve kuruluşlar bünyesinde özel güvenlik birimi kurulması veya güvenlik hizmetinin şirketlere gördürülmesi özel güvenlik komisyonunun kararı üzerine valinin iznine bağlıdır.

### İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te yer alan sınıflandırmaya göre açmak istedikleri işyerinin sıhhi niteliğinde mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisıhhi niteliğinde mi olduğunu değerlendirmeli ve bu kapsamda gerekli belgeler ile yetkili idareye başvuruda bulunmalıdır.

### Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatı

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu, 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 halinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hale getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, Veri Sorumluları Siciline kaydolmak zorundadır.

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

Tarih	Açıklama
1980	Şirket, 12.02.1980 tarih ve 333 sayılı TTSG uyarınca 28.01.1980 tarihinde Ahmet Nazmi Durbakayım tarafından "Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" ünvanı ile tescil edilerek kurulmuştur. Şirket'in kuruluş sermayesi 1.000.000 TL'dir.
1985	26.07.1985 tarih ve 1314 sayılı TTSG uyarınca Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL'den 100.000.000 TL'ye artırılmış olup bahsi geçen sermaye artırımını, 13.06.1985 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili sermaye artırımının tamamı nakit olarak karşılanmıştır.



<b>1980-1990 Yılları Arasında</b>	Şirket'in Kadıköy'de dekorasyon ve apartman inşaatı ile başlayan sektör deneyimi, tek apartman, site ve fabrika inşaatına dönüşmüştür.
<b>1993</b>	18.08.1993 tarih ve 3363 sayılı TTSG uyarınca Şirket'in sermayesi 100.000.000 TL'den 5.000.000.000 TL'ye artırılmış olup bahsi geçen sermaye artırımını, 13.08.1993 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili sermaye artırımının 1.700.000.000 TL'si nakit, 3.200.000.000 TL'si ise Ahmet Nazmi Durbakayım (1.600.000.000 TL) ve Mehmet Emin İbali'nin (1.600.000.000 TL) Şirket'ten alacağından karşılanmıştır.
<b>1996</b>	13.11.1996 tarih ve 4165 sayılı TTSG uyarınca Şirket'in sermayesi 5.000.000.000 TL'den 50.000.000.000 TL'ye artırılmış olup bahsi geçen sermaye artırımını, 07.11.1996 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili sermaye artırımının tamamı nakit olarak karşılanmıştır.
<b>1990-2000 Yılları Arasında</b>	Şirket'in inşa ettiği toplu konut hacmi 423 adet daireye ulaştı. Şirket kendi markası altında 19 farklı projede; Üsküdar – Vaniköy'de 1980 – 1982 yılları arasında 1 adet villa, Kadıköy – Erenköy'de 1982 – 1984 yılları arasında 14 bağımsız bölümden oluşan apartman, Beşiktaş – Kuruçeşme'de 1987 – 1989 yılları arasında 1 adet villa, Maltepe'de 1988 – 1991 yılları arasında 192 adet bağımsız bölümden oluşan site, Kadıköy – Bostancı'da 1990 – 1991 yılları arasında 7 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Kadıköy – Fenerbahçe'de 1991 – 1992 yılları arasında 8 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Kadıköy – Erenköy'de 1992 – 1995 yılları arasında 32 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Kadıköy – Fenerbahçe'de 1993 – 1994 yılları arasında 8 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Beşiktaş – Maçka'da 1994 – 1995 yılları arasında 5 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Üsküdar – Çengelköy'de 1994 – 1997 yılları arasında 10 adet bağımsız bölümden oluşan konut sitesi, Bodrum – Gündoğan'da 1995 – 1996 yılları arasında 22 adet bağımsız bölümden oluşan villa, Kadıköy – Bağdat Caddesi'nde 1995 – 1997 yılları arasında 20 bağımsız bölümden oluşan apartman, Üsküdar – Çengelköy'de 1996 – 1997 yılları arasında 1 adet villa, Kadıköy – Bağdat Caddesi'nde 1997 – 1998 yılları arasında 8 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Kadıköy – Çiftelhavuzlar'da 1999 – 2000 yılları arasında 36 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Üsküdar – Küçükçamlıca'da 1999 – 2000 yılları arasında 10 adet bağımsız bölümden oluşan apartman inşa etmiştir.
<b>2000-2001 Yılları Arasında</b>	Şirket, Kadıköy – Erenköy'de 2000 – 2001 yılları arasında 14 bağımsız bölümden oluşan apartman, Kadıköy – Çiftelhavuzlar'da 22 adet bağımsız bölümden oluşan apartman ve Üsküdar – Çamlıca'da 2000 – 2001 yılları arasında 12 adet bağımsız bölümden oluşan apartman inşa etmiştir.
<b>2001</b>	03.07.2001 tarih ve 5330 sayılı TTSG uyarınca Şirket'in sermayesi eski para ile 50.000.000.000 TL'den eski para ile 500.000.000.000 TL'ye artırılmış olup bahsi geçen sermaye artırımını, 28.06.2001 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili sermaye artırımının tamamı nakit olarak karşılanmıştır.

<b>2002</b>	11.12.2002 tarih ve 5895 sayılı TTSG uyarınca Şirket'in sermayesi 500.000.000.000 TL'den 1.500.000.000.000 TL'ye artırılmış olup bahsi geçen sermaye artırımını, 03.12.2002 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili sermaye artırımının tamamı nakit olarak karşılanmıştır. Aynı yıl, Kadıköy – Erenköy'de 30 adet bağımsız bölümden oluşan 8.600 m <sup>2</sup> apartman projesine başlanılmış olup, söz konusu proje 2004 yılında tamamlanmıştır.
<b>2003</b>	Kadıköy – Suadiye'de 2003 – 2004 yılları arasında 1 adet ticarethane ve Kadıköy – Ethemefendi'de 2003 – 2004 yılları arasında 10 adet bağımsız bölümden oluşan apartman ile birlikte toplamda 3.753 m <sup>2</sup> iş yapılmıştır.
<b>2004</b>	21.07.2004 tarih ve 6097 sayılı TTSG uyarınca Şirket'in sermayesi 1.500.000.000.000 TL'den 2.500.000.000.000 TL'ye artırılmış olup bahsi geçen sermaye artırımını, 16.07.2004 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili sermaye artırımının 805.800.000.000 TL'si nakit, 194.200.000.000 TL'si ise geçmiş yıl karlarından karşılanmıştır. Aynı yıl, Kadıköy – Çiftelavuzlar'da 2004 – 2005 yılları arasında 14 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Kadıköy – Şaşkınbakkal'da 2004 – 2005 yılları arasında 8 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Kadıköy – Erenköy'de 2004 – 2005 yılları arasında 12 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Kadıköy – Suadiye'de 2004 – 2006 yılları arasında 12 adet bağımsız bölümden oluşan apartman ve Kadıköy – Göztepe'de 2004 – 2006 yılları arasında 18 adet bağımsız bölümden oluşan apartman ile birlikte toplamda 14.214 m <sup>2</sup> iş yapılmıştır.
<b>2005-2006 Yılları Arasında</b>	TOKİ ve Emlak Konut GYO öncülüğünde geliştirilen Hasılat Paylaşım modeli ile 2005 yılında Uphill Court Ataşehir ve 2006 yılında ise Uphill Court Bahçeşehir projelerine başladı. Uphill Court Ataşehir Projesi 424.000 m <sup>2</sup> inşaat alanı, 1.742 adet bağımsız bölümden oluşan Proje 2007 yılında tamamlanmıştır. Uphill Court Bahçeşehir Projesi 107.000 m <sup>2</sup> inşaat alanı, 682 adet bağımsız bölümden oluşan proje 2008 yılında tamamlanmıştır. Şirket bu dönemde ayrıca Kadıköy – Erenköy'de 2005 – 2006 yılları arasında 30 adet bağımsız bölümden oluşan apartman ve Kadıköy – Bağdat Caddesi'nde 104 adet bağımsız bölümden oluşan site ile birlikte bu dönemde toplam olarak 573.291 m <sup>2</sup> iş yapılmıştır.
<b>2007</b>	05.01.2007 tarih ve 6635 sayılı TTSG uyarınca Şirket'in sermayesi eski para ile 2.500.000.000.000 TL'den yeni para ile 10.000.000 TL'ye artırılmış olup bahsi geçen sermaye artırımını, 27.12.2006 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili sermaye artırımının 5.906.490,45 TL'si nakit, 1.587.662,93 TL'si sermaye düzeltmesi olumlu farkı ve 5.846,62 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmıştır.
<b>2007-2009 Yılları Arasında</b>	Bu dönemde; Kadıköy'de 2007 – 2008 yılları arasında 10 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Kocaeli – Kerpe'de 2007 – 2008 yılları arasında 5 adet villa, Kadıköy – Bağdat Caddesi'nde 2007 – 2009 yılları arasında 17 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Kadıköy – Bağdat Caddesi'nde 2007 – 2009 yılları arasında 15 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Kadıköy – Bağdat Caddesi'nde 14 adet bağımsız bölümden oluşan apartman, Kadıköy – Bağdat

	Caddesi'nde 2008 – 2009 yılları arasında 8 adet bağımsız bölümden oluşan apartman ve Sivil Kentsel Dönüşüm kapsamında Şirket, Kartal bölgesinde; Uplife Park adı ile 2008 – 2009 yılları arasında 571 adet bağımsız bölümden oluşan 72.500 m <sup>2</sup> ve Uprise Elite adı ile 2008 – 2010 yılları arasında 713 adet bağımsız bölümden oluşan 126.100 m <sup>2</sup> olmak üzere toplamda 1.284 adet bağımsız bölüm ve 198.600 m <sup>2</sup> bu kapsamda iş yapmıştır. Bu dönem içerisinde Şirket toplamda 1.353 bağımsız bölüm ve 215.908 m <sup>2</sup> iş tamamlamıştır.
<b>2009-2011 Yılları Arasında</b>	Şirket, Kartal ilçesinde; Upcity Flats Projesi 2009 – 2011 yılları arasında 373 bağımsız bölümden oluşan site, Uptwins Deluxe Residence Projesi 2009 – 2011 yılları arasında 331 adet bağımsız bölümden oluşan site, Upcity Residence Projesi 2010 – 2012 yılları arasında 287 adet bağımsız bölümden oluşan site, Ataşehir Finans Merkezi'nde yer alan; Deluxia Palace Projesi 2010 – 2012 yılları arasında 498 adet bağımsız bölümden oluşan site, Deluxia Suites Projesi 2010 – 2012 yılları arasında 226 adet bağımsız bölümden oluşan site, İstanbul Maltepe'de; Deluxia Dragos Projesi 2011 – 2013 yılları arasında 500 adet bağımsız bölümden oluşan site, İstanbul Sancaktepe'de Evora Park Projesi 2011 – 2013 yılları arasında 432 adet bağımsız bölümden oluşan site, Kadıköy – Bağdat Caddesi'nde 2010 – 2011 yılları arasında 23 adet bağımsız bölümden oluşan apartman ve Kadıköy – Bağdat Caddesi'nde 2010 – 2011 yılları arasında 20 adet bağımsız bölümden oluşan apartman ile birlikte bu döneme toplam olarak; 2.690 adet bağımsız bölüm ve 362.810,22 m <sup>2</sup> iş yapmıştır.
<b>2012</b>	23.11.2012 tarih ve 8200 sayılı TTSG uyarınca Şirket'in sermayesi 10.000.000 TL'den 35.000.000 TL'ye artırılmış olup bahsi geçen sermaye artırımını, 19.11.2012 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili sermaye artırımının tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmıştır.
<b>2013</b>	18.09.2013 tarih ve 8407 sayılı TTSG uyarınca Şirket'in sermayesi 35.000.000 TL'den 60.000.000 TL'ye artırılmış olup bahsi geçen sermaye artırımını, 12.09.2013 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili sermaye artırımının tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmıştır.
<b>2010-2014 Yılları Arasında</b>	Türkiye'de tek firma tarafından ve tek seferde yapılan büyük toplu konut projelerinden olan Evora İstanbul projesi 2014 yılında tamamlanmıştır. Proje Emlak Konut GYO ile yapılan hasılat paylaşımı işi kapsamında yapılmış olup, iki etapta 5.069 adet bağımsız bölüm ve 853.910 m <sup>2</sup> inşaat işi olarak Türkiye'nin tek seferde yapımına başlanan ve teslim edilen büyük toplu konut projelerinden olmuştur. Küçükçekmece – İkitelli'de arsası Şirket'e ait olan Metropark Projesi 2013 yılında başlamış 2016 yılında bitmiştir. Proje 1.438 adet bağımsız bölümden ve 230.079,52 m <sup>2</sup> inşaat alına sahip konut site projesidir. Kadıköy – Fikirtepe'de Türkiye'nin büyük kentsel dönüşüm alanlarından olan bölgede şirket Concord A Projesi'ne 2014 yılında başlamış, 2017 yılında teslim edilmiştir. Proje 622 adet bağımsız bölümden ve 85.468,32 m <sup>2</sup> inşaat alına sahip konut site projesidir. Yine aynı bölgede; Concord B Projesi 2015 yılında başlamış



	<p>2018 yılında bitmiştir. Proje 563 adet bağımsız bölüm ve 76.727 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip konut site projesidir.</p> <p>Kadıköy – Suadiye’de o bölgenin en değerli projeleri arasında ilk sıralarda yer alan Suadiye Sahil Site Projesi 2015 yılında başlamış 2018 yılında bitmiştir. 114 adet bağımsız bölüm ve 35.581,07 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip konut site ve villa karma projedir.</p> <p>Kadıköy – Bağdat Caddesi’nde İskele Apartmanı Projesi 2014 -2015 yılları arasında 27 adet bağımsız bölüm, Gencer Apartmanı Projesi 2014 -2015 yılları arasında 16 adet bağımsız bölüm, Köşk Apartmanı Projesi 2015 -2016 yılları arasında 19 adet bağımsız bölüm, Çoşkan A Projesi 2016 -2017 yılları arasında 18 adet bağımsız bölüm , Çoşkan B Projesi 2016 -2018 yılları arasında 18 adet bağımsız bölüm, Seben 2 Apartman Projesi 2017 – 2020 yılları arasında 24 adet bağımsız bölüm ve Özgen Apartmanı Projesi 2017 -2022 yılları arasında 24 adet bağımsız bölümden oluşan apartman işi yapmıştır. Cadde projeleri 146 adet bağımsız bölüm ve 79.788.80 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip işlerdir.</p>
2014	06.08.2014 tarih ve 8625 sayılı TTSG uyarınca Şirket’in sermayesi 60.000.000 TL’den 80.000.000 TL’ye artırılmış olup bahsi geçen sermaye artırımını, 31.07.2014 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili sermaye artırımının tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmıştır.
2016	Emlak Konut GYO ile yapılan hasılat paylaşımı işi olan Evora Denizli projesinin yapımına başlandı. 2021 yılında tamamlan proje 1.558 adet bağımsız bölüm ve 225.742,15 m <sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.
2017	<p>İstanbul Maltepe’de Deluxia Park Business projesinin yapımına başlandı. Proje Kat Karşılığı Arsa teslimi olup, Proje 14 adet dükkan ve 400 adet ofis ile birlikte toplam 414 bağımsız bölümden ve 81.659,17 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Şirket %45 payına karşılık olarak 6 adet dükkan ve 179 adet ofis olarak bağımsız bölüme sahiptir.</p> <p>İstanbul Kartal’da Deluxia Park Residence projesinin yapımına başlandı. Proje Kat Karşılığı Arsa teslimi olup, Proje 34 adet ticari ve 364 adet konut ile birlikte toplam 398 adet bağımsız bölümden ve 53.310,64 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Şirket %50 payına karşılık olarak 17 adet ticari ve 34 adet konut olarak bağımsız bölüme sahiptir.</p> <p>27.02.2017 tarih ve 9272 sayılı TTSG uyarınca Şirket’in sermayesi 80.000.000 TL’den 84.405.992,83 TL’ye artırılmış olup bahsi geçen sermaye artırımını, 20.02.2017 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili sermaye artırımını Kargıcak Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi’nin Şirket ile birleşmesinden kaynaklanmaktadır.</p>
2018	Uplife Kadıköy projesinin yapımına başlandı. Proje Kadıköy – Fikirtepe’de Türkiye’nin büyük kentsel dönüşüm alanlarından biri olan bölgesinde yer almaktadır. Proje Kat Karşılığı Arsa teslimi projesidir. 20 adet ticari ve 830 adet konut ile toplamda 850 adet bağımsız bölümden ve 125.010,55 m <sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır. Şirket’in %45 payına karşılık olarak 12 adet tam ile 1 adet müşterek ticari ünite ve 362 tam ile 24 adet müşterek konuta sahiptir.

	<p>Kartal Orhantepe Mahallesinde Kat Karşılığı Arsa teslimi projesine 2018 yılında başlanmıştır. Proje 17 adet ticari ve 825 adet konut olmak üzere toplam 842 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket %45 payına karşılık olarak 9 adet ticari ile 361 adet konut olarak bağımsız bölüme sahiptir.</p> <p>İstanbul Başakşehir’de Şirket’in kendi arsası üzerine Deluxia Inn Projesi başlamıştır. 11 adet ticari ve 157 adet konut olmak üzere toplamda 168 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat 24.944,12 m<sup>2</sup> alanına sahiptir.</p> <p>İzmir Alsancak’da Emlak Konut GYO’nun arsası üzerine Hasılat Paylaşımı ile Evora İzmir Projesi başlamıştır. Proje için Şirket ile Türkiye’nin bilinen gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketlerinden biri olan Halk GYO ile Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı Kurulmuştur. Ortaklığın pilot ortağı olan şirketimizin %51 payı bulunmaktadır. Proje İzmir in en prestijli projelerinin başında gelmekte olup, 210 adet ticari ve 985 adet konut ile toplamda 1.195 adet bağımsız bölüme sahiptir. Projenin toplam inşaat alanı ise 210.000 m<sup>2</sup> dir.</p> <p>02.01.2018 tarih ve 9485 sayılı TTSG uyarınca Şirket’in sermayesi 84.405.992,83 TL’den 130.000.000 TL’ye artırılmış olup bahsi geçen sermaye artırımını, 27.12.2017 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili sermaye artırımının tamamı Şirket ortaklarının Şirket’ten alacaklarından karşılanmıştır.</p> <p>Şirket, Yıldızlıbahçe Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi ile birleşmiştir.</p>
2019	Şirket, Betofiver Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret Anonim Şirket ile birleşmiştir.
2022	<p>Şirket, Aktif Yaşam Spor Sağlık Eğitim ve Turizm İşlemleri Anonim Şirketi ile birleşmiştir.</p> <p>Kadıköy – Fikirtepe Ziverbey’de Kat Karşılığı Arsa teslim işi başlamıştır. İş Kentsel dönüşüm alanı içerisinde yer alıp, 42 adet ticari ve 865 adet konut olmak üzere toplamda 907 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket’in %45 payına karşılık 19 adet ticari ve 390 adet konut bağımsız bölüme sahiptir. Proje toplam 67.831,33 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip olup Şirket’in 30.493,45 m<sup>2</sup> satılabilir alanda payı bulunmaktadır. Proje 2025 yılında bitmesi planlanmaktadır.</p> <p>İzmir Konak’ta İzmir Büyükşehir Belediyesi’ne ait arsa üzerine Kat Karşılığı Arsa Teslimi işine başlanmıştır. Projenin sözleşmesi Şirket’in hakim ortaklarının sahip olduğu Aslanoğlu ile Baykan Otomobil yer aldığı Durbay Grup Ortak Girişimi tarafından imzalanmıştır. İlgili firma bu ortaklığın %60 payına sahibi ve pilot ortağıdır. Projenin ismi için ise DİVAN ile anlaşılmıştır. Proje 4 adet ticari ve 670 adet konut olmak üzere toplam 674 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ortak girişimin payı %74,50 olup ilgili Şirket’in payına karşılık olarak 3 adet ticari ve 314 adet konut olarak toplamda 317 adet bağımsız bölüme sahiptir. Projenin 2027 yılında bitmesi planlanmaktadır.</p>
2023	Ahmet Nazmi Durbakayım, Şirket’in kuruluş tarihi olan 28.01.1980 tarihinden itibaren kesintisiz olarak 12.07.2023 tarihine kadar yönetim kurulu başkanlığını sürdürmüş olup; bu tarihte Şirket yönetim kurulu başkanlığını oğlu Umut Durbakayım’a devretmiştir.

## 6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

## 6.2. Yatırımlar:

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

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.09.2023 finansal tablo dönemleri itibarıyla başlamış veya tamamlanmış olan önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi aşağıda sunulmaktadır.

Kullanım Yeri	Yatırımlar	Yatırım Bedeli (TL)	Yatırım Yılı	Tamamlanma Derecesi (%)	Tamamlanma Yılı	Finansman Şekli
İstanbul	Uplife Kadıköy	839.252.050	2017	61	-	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak
İstanbul	Deluxia Park Residence	511.879.231	2017	89	-	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak
İstanbul	Deluxia Park Business	545.092.570	2017	55	-	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak
İstanbul	Yücelpark	854.657.952	2018	57	-	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak
İzmir	Evora İzmir	1.764.549.375	2018	57	-	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak
İstanbul	Residence Inn Deluxia	121.764.093	2018	100	2023	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak
İzmir	Divan Residence	1.308.901.080	2022	10	-	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak

İhraççının devam eden ve/veya tamamlanmış olan taahhüt işleri, Şirket'in ana faaliyet konusunu oluşturduğundan, bu yatırımlarına ilişkin bilgiler işbu İzahnamenin 7.1 bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

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

Yatırımlar	Başlama Yılı	Tamamlanma Yılı	Coğrafi Konum	Yatırım Bedeli (TL)	Niteliği	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Uplife Kadıköy	2017	-	İstanbul/ Kadıköy	839.252.050	Konut ve Ticari İnşaat Projesi	61	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak
Deluxia Park Residence	2017	-	İstanbul/ Kartal	511.879.231	Konut ve Ticari İnşaat Projesi	89	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak
Deluxia Park Business	2017	-	İstanbul/ Maltepe	545.092.570	Ticari İnşaat Projesi	55	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak
Yücelpark	2018	-	İstanbul/ Kartal	854.657.952	Konut ve Ticari	57	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak



					İnşaat Projesi		
Evora İzmir	2018	-	İzmir/ Alsancak	1.764.549.375	Konut ve Ticari İnşaat Projesi	57	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak
Divan Residence	2022	2027-	İzmir/ Konak	1.308.901.080	Konut ve Ticari İnşaat Projesi	10	Yabancı Kaynaklar ve Özkaynak

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

Şirket'in yönetim kurulu tarafından 08.02.2024 tarih ve 2024/5 sayılı fon kullanım yeri raporu hazırlanmıştır. İzahnamenin ekinde yer alan işbu rapor haricinde yatırımlar hakkında bağlayıcı alınan bir karar veya imzalanan bir sözleşme ile girişim bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

## 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 7.1. Ana faaliyet alanları:

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

#### Genel Bakış

1980 yılında kurulan Şirket, günümüze kadar çok sayıda nitelikli inşaat projeleri gerçekleştirmiş olup sektördeki öncü firmalardan birisi konumuna gelmiştir. Şirket söz konusu projelerde ağırlıklı olarak konut olmakla birlikte ticari ünite niteliğinde taşınmaz inşaatını gerçekleştirmiştir. Bugüne kadar gerçekleşen ve devam eden projeler üst kalite nitelikteki yapılardan oluşmaktadır. Şirket; güvenliğin, konforun, kalitenin ve estetiğin bir arada bulunduğu konutlar ve yapılar üretmek, yeşilin ve doğanın olabildiğince korunduğu yaşam alanları yaratmak misyonu ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket inşaat, taahhüt ve müteahhitlik işleri yapmakta ve bu kapsamda her türlü resmi ve özel inşaat işlerini gerçekleştirmektedir. Şirket inşaat işleri kapsamında mülkiyeti kendisine ait arsalar ve bunu yanı sıra proje bazlı olarak hasılat paylaşımı yöntemine göre farklı projelerde yapı inşası ve satışı faaliyetlerini yürütmektedir.

Şirket gerçekleştirdiği projelerde çoğunlukla konut olarak kullanılacak olan Bağımsız Bölüm inşaa etmekte olup konutun yanında ticari amaçla kullanılması hedeflenen ticari Bağımsız Bölümler de inşaa etmektedir.

Şirket'in mevcut durumda devam eden 6 adedi İstanbul'da ve 2 adedi İzmir'de olmak üzere toplam 8 adet projesi bulunmaktadır.

#### Projeler

Şirket'in geliştirmekte olduğu projelere ilişkin daha detaylı bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

## İstanbul Kadıköy Kat Karşılığı Arsa Teslimi İşi – Uplife Kadıköy Projesi



İşbu proje, İstanbul Kadıköy İlçesinde Fikirtepe’de kentsel dönüşüm alanında yer alan bir projedir. Kat karşılığı arsa teslimi işi kapsamındaki projenin % 45’i Teknik Yapı’ya, % 55’i arsa sahiplerine aittir. Toplamda 850 adet bağımsız bölümden oluşan projede 830 adet konut ve 20 adet ticari ünite bulunmakta olup Teknik Yapı’nın payına 362 adet tam, 24 adet müşterek konut; 12 tam, 1 müşterek ticari ünite ile toplamda 374 adet tam, 25 adet müşterek bağımsız bölüm düşmektedir. Projenin toplam 64.557,85 m<sup>2</sup> satılabilir alanın 29.322,95 m<sup>2</sup>’si Teknik Yapı’ya aittir. Bugüne kadar 248 adet bağımsız bölümün satışı yapılmış olup hali hazırda projenin %61’i tamamlanmıştır.

<b>Arsa Sahibi</b>	Birçok kişiden oluşmaktadır
<b>İşin Adı</b>	Uplife Kadıköy
<b>Yüklenici</b>	Şirket
<b>Şirket Hasılatı</b>	1.735.983.114 TL

<b>Bağımsız Bölüm Adedi</b>	<b>Konut</b>	<b>Ticari</b>	<b>Toplam</b>
Paylaşımında Arsa Sahiplerine Bırakılan	468	8	476
Paylaşımında Şirket’e Bırakılan	362	12	374
<b>Toplam</b>	<b>830</b>	<b>20</b>	<b>850</b>

<b>Paylaşımında Şirket’e Bırakılan Bağımsız Bölümler</b>	<b>Konut</b>	<b>Ticari</b>	<b>Toplam</b>
Satılan	248	0	248
Stokta	114	12	126
<b>Toplam</b>	<b>362</b>	<b>12</b>	<b>374</b>



## İstanbul Kartal Kat Karşılığı Arsa Teslimi İşi – Deluxia Park Residence Projesi



İşbu projede İstanbul Kartal İlçesi Soğanlık’da kat karşılığı arsa teslimi işi kapsamında yapılmaktadır. Projenin %50’si Teknik Yapı’nın %100 pay sahibi olduğu Teknik Yapı Konut A.Ş.’ye aittir. Kalan %50’si ise arsa sahibi şirkete ait olan projede 364 adet konut, 34 adet ticari ünite ve toplamda 398 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Teknik Yapı Konut A.Ş.’nin payına 185 adet konut, 17 adet ticari ünite ile toplamda 202 adet bağımsız bölüm düşmektedir. Projede toplam 27.202,46 m<sup>2</sup> satılabilir alanın 13.601,23 m<sup>2</sup>’si Teknik Yapı Konut A.Ş.’ye aittir. Bugüne kadar 172 adet bağımsız bölüm satılmış olup, projenin %89’u tamamlanmıştır.

<b>Arsa Sahibi</b>	DZ Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.
<b>İşin Adı</b>	Deluxia Park Residence
<b>Yüklenici</b>	Teknik Yapı Konut A.Ş.
<b>Teknik Yapı Konut A.Ş. Hasılat</b>	511.879.231 TL

<b>Bağımsız Bölüm Adedi</b>	<b>Konut</b>	<b>Ticari</b>	<b>Toplam</b>
Paylaşımında DZ Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.’ye Bırakılan	179	17	196

**TEKNİK YAPI**  
TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Teknik Yapı Plaza Barbaros Bulvarı Katmer Sk. No:2B  
34745 Bost. Ataşehir / İstanbul  
Tel: 0216 688 79 76 - 0216 688 79 79  
Anadoluhisari Kurumları 036 003 9642

72

**TEBA**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



Teknik Yapı Konut A.Ş. 'ye Bırakılan	185	17	202
<b>Toplam</b>	<b>364</b>	<b>34</b>	<b>398</b>

Paylaşımında Şirket'e Bırakılan Bağımsız Bölümler	Konut	Ticari	Toplam
Satılan	172	0	172
Stokta	13	17	30
<b>Toplam</b>	<b>202</b>	<b>17</b>	<b>219</b>

### *İstanbul Maltepe Kat Karşılığı Arsa Teslimi İşi – Deluxia Park Business Projesi*



İşbu proje, İstanbul Maltepe İlçesi Gülsuyu'nda kat karşılığı arsa teslimi işi kapsamında yapılmaktadır. Projenin % 45'i Teknik Yapı'ya, %55'i ise arsa sahibi şirkete aittir. Proje 400 adet ofis, 14 adet dükkan ve toplamda 414 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Teknik Yapı'nın payına 179 adet ofis, 6 adet dükkân ile toplamda 185 adet bağımsız bölüm düşmektedir. Projede toplam 49.553,87 m<sup>2</sup> satılabilir alanın 22.319,88 m<sup>2</sup>'si Teknik Yapı'ya aittir. Bugüne kadar 55 adet bağımsız bölüm satılmış olup, projenin %55'i tamamlanmıştır.

<b>Arsa Sahibi</b>	Denyap Gayrimenkul Yatırım ve Tic. A.Ş.
<b>İşin Adı</b>	Deluxia Park Business
<b>Yüklenici</b>	Şirket
<b>Şirket Hasılatı</b>	1.367.197.134 TL

Bağımsız Bölüm Adedi	Dükkan	Ofis	Toplam
Paylaşımında Denyap Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.'ye Bırakılan	8	221	229
Paylaşımında Şirket'e Bırakılan	6	179	185
<b>Toplam</b>	<b>14</b>	<b>400</b>	<b>414</b>

Paylaşımında Şirket'e Bırakılan Bağımsız Bölümler	Dükkan	Ofis	Toplam
Satılan	0	55	55
Stokta	6	124	130
<b>Toplam</b>	<b>6</b>	<b>179</b>	<b>185</b>

### İstanbul Maltepe Kat Karşılığı Arsa Teslimi İşi – Yücelpark Projesi



İşbu projede İstanbul Kartal Orhantepe’de kat karşılığı arsa teslimi işi kapsamında yapılmaktadır. Projenin %45’i Teknik Yapı’ya, %55’i ise arsa sahiplerine aittir. Proje 825 adet konut, 17 ticari ünite ve toplamda 842 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Teknik Yapı’nın payına 361 adet konut, 9 adet ticari ünite ile toplamda 370 adet bağımsız bölüm düşmektedir. Projede toplam 72.428,64 m<sup>2</sup> satılabilir alanın 32.971,62 m<sup>2</sup>’si Teknik Yapı’ya aittir. Bugüne kadar 231 adet bağımsız bölüm satılmış olup projenin %57’si tamamlanmıştır.

<b>Arsa Sahibi</b>	Birçok kişiden oluşmaktadır
<b>İşin Adı</b>	Yücelpark
<b>Yüklenici</b>	Şirket
<b>Şirket Hasılatı</b>	1.302.672.351 TL

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**TERA**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



Bağımsız Bölüm Adedi	Konut	Ticari	Toplam
Paylaşımında Arsa Sahiplerine Bırakılan	464	8	472
Paylaşımında Şirket'e Bırakılan	361	9	370
<b>Toplam</b>	<b>825</b>	<b>17</b>	<b>842</b>

Paylaşımında Şirket'e Bırakılan Bağımsız Bölümler	Konut	Ticari	Toplam
Satılan	231	0	231
Stokta	139	9	148
<b>Toplam</b>	<b>370</b>	<b>9</b>	<b>379</b>

### İzmir Alsancak Hasılat Paylaşımı İşi – Evora Projesi



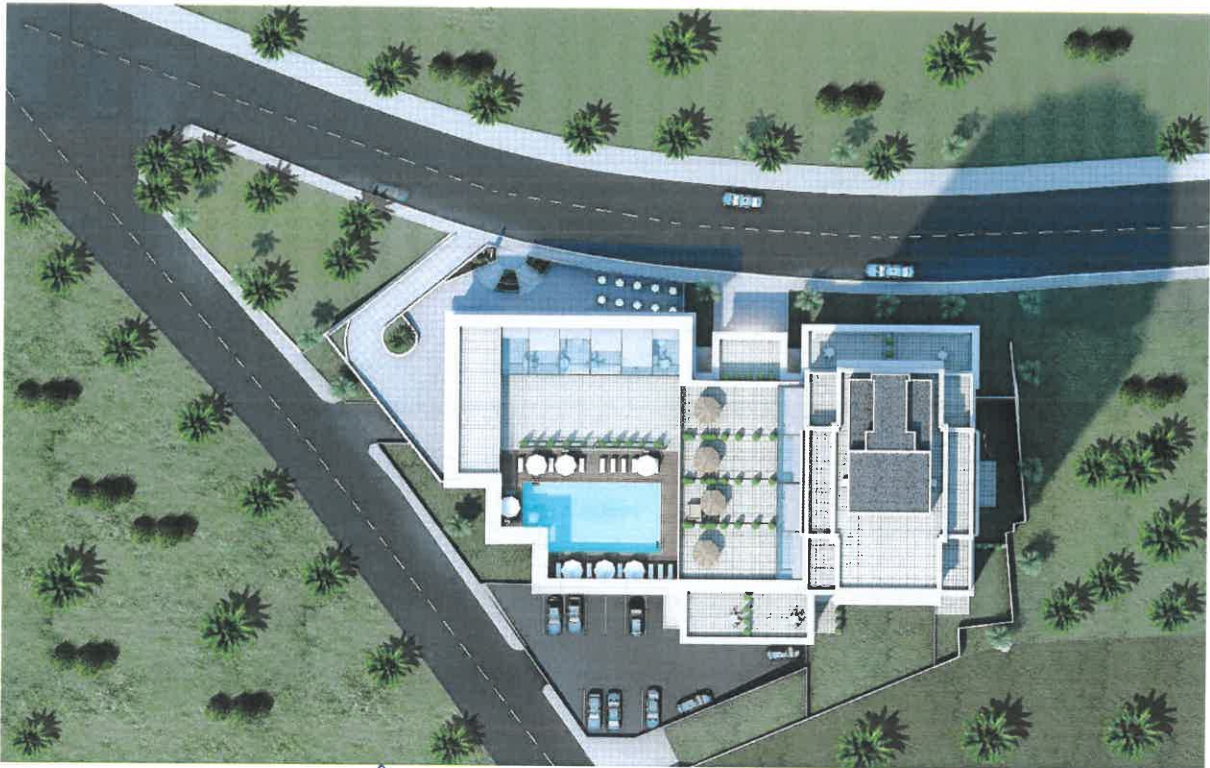
İşbu proje, İzmir Konak Alsancak'da kentsel dönüşüm alanında hasılat paylaşımı kapsamında Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı tarafından yapılmaktadır. Ortaklığın % 51'i ve pilot ortağı Teknik Yapı olup, Halk GYO'nin payı % 49'dur. Proje arsası Emlak Konut GYO'ya ait olup, hasılatın % 65'i Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığına, % 35'i ise Emlak Konut GYO'ya aittir. Proje 985 adet konut, 114 apart ünite, 14 ofis, 82 adet dükkan olmak üzere toplamda 1.195 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede toplam 141.163,92 m<sup>2</sup> satılabilir alan bulunmaktadır. Bugüne kadar 694 adet bağımsız bölüm satılmış olup projenin % 57'si tamamlanmıştır.

<b>Arsa Sahibi</b>	Emlak Konut GYO	
<b>İşin Adı</b>	Evora İzmir	
<b>Yüklenici</b>	Teknik Yapı – Halk GYO Adi Ortaklığı (Şirket %51 - Halk GYO %49)	
<b>Hasılat Tutarı</b>	<b>Toplam Gelir</b>	9.357.988.000
	<b>Emlak Konut GYO Geliri</b>	3.275.295.800
	<b>Şirket Hasılat Tutarı</b>	3.041.346.100



Bağımsız Bölümler	Konut	Ticari	Toplam
Satılan	694	-	694
Stokta	405	-	405
<b>Toplam</b>	<b>1.099</b>	<b>-</b>	<b>1.099</b>

*Şirket'in Mülkiyetinde Bulunan Arazi Üzerine İnşaat İşi – Residence Inn Deluxia Projesi*





İşbu proje, İstanbul Başakşehir Bahçeşehir’de Teknik Yapı’nın kendi arsası üzerinde yürüttüğü projedir. Projede 157 adet konut, 11 adet ticari ünite ve toplamda 168 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede 17.646,97 m<sup>2</sup> satılabilir alan mevcuttur. Bugüne kadar 91 adet bağımsız bölüm satılmış olup, projenin % 100’ü tamamlanmıştır.

<b>Arsa Sahibi</b>	Şirket
<b>İşin Adı</b>	Residence Inn Deluxia
<b>Yüklenici</b>	Şirket
<b>Şirket Hasılatı</b>	760.047.051 TL

<b>Şirket’e Ait Bağımsız Bölümler</b>	<b>Konut</b>	<b>Ticari</b>	<b>Toplam</b>
Satılan	91	0	91
Stokta	66	11	77
<b>Toplam</b>	<b>157</b>	<b>11</b>	<b>168</b>

### *İzmir Konak Kat Karşılığı Arsa Teslimi İş – Divan Residence Projesi*







İzmir Konak Kuruçay'da yer alan projenin arsası İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup kat karşılığı arsa teslimi işidir. İzmir Büyükşehir Belediyesi bu arsasını kat karşılığı anahtar teslimi şeklinde ihaleye açmış ve bu ihaleyi; Teknik Yapı'nın ortaklarının tüm payına sahip olduğu ve TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standardı uyarınca yapılandırılmış özel amaçlı işletme olan Aslanoğlu ile Baykan Otomobil A.Ş. firmasının oluşturduğu Durbay Grup Ortak Girişim'i kazanmıştır. Bu ortaklıkta Aslanoğlu'nun % 60, Baykan Otomobil Anonim Şirketi'nin %40 payı bulunmaktadır. Aslanoğlu projenin yürütülmesinden sorumlu olan pilot ortaktır. Anlaşma şartlarına göre projedeki bağımsız bölümlerin % 74,50'si Durbay Grup Ortak Girişimi'ne % 25,50'si ise İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne aittir. Proje 670 adet konut, 4 ticari ünite ve toplamda 674 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Durbay Grup Ortak Girişimi'nin payına 342 adet konut, 3 adet ticari ünite ile toplamda 345 adet bağımsız bölüm düşmektedir. Projede toplam 69.458,28 m<sup>2</sup> satılabilir alanın 51.676,55 m<sup>2</sup>'si Durbay Grup Ortak Girişimi'ne aittir. Bugüne kadar 107 adet bağımsız bölüm satılmış olup projenin % 10'u tamamlanmıştır.

<b>Arsa Sahibi</b>	İzmir Büyükşehir Belediyesi
<b>İşin Adı</b>	Divan Residence
<b>Sözleşme Tarihi</b>	10.11.2020
<b>Yüklenici</b>	Durbay Grup Ortak Girişimi (Aslanoğlu %60 - Baykan Otomobil %40)
<b>Aslanoğlu'nun Payına Düşen Hasılat</b>	3.151.394.945,00 TL

Durbay Grup, Divan Residence Projesi'nin projesini geliştirmekte, projede yer alan bağımsız bölümlerin inşaatını ve satışını gerçekleştirmektedir.

**TERA**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



Bağımsız Bölüm Adedi	Konut	Ticari	Toplam
Paylaşımında İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne Bırakılan	328	1	329
Paylaşımında Durbay Grup'a Bırakılan	342	3	345
<b>Toplam</b>	<b>670</b>	<b>4</b>	<b>674</b>

Paylaşımında Durbay Grup'a Bırakılan Bağımsız Bölümler	Konut	Ticari	Toplam
Satılan	107	0	107
Stokta	235	3	238
<b>Toplam</b>	<b>342</b>	<b>3</b>	<b>345</b>

### Hazırlık aşamasındaki proje;

### İstanbul Kadıköy Kat Karşılığı Arsa Teslimi İşi – Ziverbey Projesi

İşbu proje İstanbul Kadıköy Fikirtepe'de kentsel dönüşüm alanında yer alan bir projedir. Kat karşılığı arsa teslimi işi kapsamındaki projenin % 45'i Teknik Yapı'ya, % 55'i arsa sahiplerine aittir. Toplamda 907 adet bağımsız bölümden oluşacak projede 865 adet konut ve 42 adet ticari ünite bulunacak olup, Teknik Yapı'nın payına 390 adet konut, 19 ticari ünite ile toplamda 409 adet bağımsız bölüm düşecektir. Projenin toplam 67.831,33 m<sup>2</sup> satılabilir alanın 30.493,45 m<sup>2</sup> si Teknik Yapı'ya ait olacaktır.

Arsa Sahibi	Birçok kişiden oluşmaktadır
İşin Adı	Ziverbey
Yüklenici	Şirket
Teknik Yapı Konut A.Ş. Hasılat	760.047.051 TL

Bağımsız Bölüm Adedi	Konut	Ticari	Toplam
Paylaşımında Arsa Sahiplerine Bırakılan	475	23	498
Teknik Yapı Konut A.Ş. 'ye Bırakılan	390	19	409
<b>Toplam</b>	<b>865</b>	<b>42</b>	<b>907</b>

### Projelerin Finansmanı

Şirket'in gerçekleştirdiği projelerin çizdirilmesi, eğer varsa arsa sahiplerine peşinatların ödenmesi, projelerin inşaatlarının yapımı, satış ve pazarlama faaliyetleri, satış ofislerinin inşaa edilmesi, mefruşatı Şirket'in kendi özkaynakları ve banka kredileri vasıtasıyla sağlanmaktadır. Özellikle projelerin ön satışlarından elde edilen kazançlar da bu projelerin finansmanında kullanılmaktadır.

### Satış ve Pazarlama Faaliyetleri

Şirket'in gerçekleştirdiği projelerdeki satış ve pazarlama faaliyetleri (i) satış ofisleri, (ii) internet üzerinden gerçekleştirilen faaliyetler, (iii) Şirket'in projelerinin bulunduğu İstanbul ve

İzmir'de bulunan gayrimenkul satış organizasyonu yapan şirketler, (iv) Şirket bünyesindeki satış ve pazarlama birimi aracılığıyla sürdürmektedir.

Şirket özellikle projelerinin bulunduğu yerlerde satış ofisleri kurmakta ve bu satış ofislerinde örnek daireler inşaa edip mefruşatı gerçekleştirerek potansiyel müşterilerine pazarlama faaliyetlerinde bulunmaktadır. Buna ek olarak Şirket bünyesinde istihdam edilen satış ve pazarlama birimi altında çalışan Şirket çalışanları da bu satış ve pazarlama faaliyetlerine katılmaktadır.

Şirket günümüz müşteri portföyünün tüketici davranışlarını dijital gelişmeleri de göz önünde bulundurarak incelemekte ve bu kapsamda projelerinin tanımını ve pazarlamasını yapmaktadır.

### Şirket'in Müşteri Portföyü

Şirket'in İstanbul'da üretimini yaptığı gayrimenkullere İstanbul'da ikamet eden müşterilerin, İzmir'de üretimi yapılan gayrimenkullere ise İzmir'de ikamet eden müşterilerin ilgisinin daha yoğun olduğu gözlemlenmektedir.

Şirket'in devam eden projeleri kapsamında satışı yapılan bağımsız bölüm adedi dikkate alındığında, işbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in Türkiye'de yerleşik müşterileri ve Türkiye dışında yerleşik müşterilerine yaptığı satışları karşılaştırır tablo aşağıda gösterilmektedir.

Proje Adı	Türkiye'de Yerleşik Kişilere Yapılan Satış		Türkiye Dışında Yerleşik Kişilere Yapılan Satış	
	Konut	Ticari	Konut	Ticari
Divan Residence İzmir	107	0	0	0
Evora İzmir	694	0	0	0
Uplife Kadıköy	118	0	130	0
YücelPark	218	0	13	0
Deluxia Park Residence	138	0	34	0
Deluxia Park Business	53	0	2	0
Residence Inn Deluxia	20	0	71	0
Suadiye Sahil	31	0	0	0
<b>Toplam</b>	<b>1.629</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>0</b>

Şirket'in müşterileri konut kredisi kullanarak, Şirket'in sağladığı vade imkanlarından faydalanarak veya peşin olarak Şirket'in ürettiği gayrimenkulleri almaktadır. Bu kapsamda 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.09.2023 dönemleri itibarıyla Şirket müşterilerinin Şirket'in ürettiği gayrimenkuller karşılığında yaptığı ödeme türlerinin karşılaştırması aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Proje Adı	Peşin (TL)		Emlak Kredisi (TL)		Şirket'in Vade Opsiyonu (TL)	
	Konut	Ticari	Konut	Ticari	Konut	Ticari
Divan Residence İzmir	85.631.998	-	-	-	611.655.529	-
Evora İzmir	298.184.058	-	416.225.721	-	934.173.516	17.404.200
Uplife Kadıköy	461.717.907	50.000,00	20.329.110	-	160.043.611	6.650.000

YücelPark	182.911.960		21.945.501	-	88.665.435	-
Deluxia Park Residence	147.710.237	139.999.999	20.680.091	-	99.435.966	-
Deluxia Park Business	-	236.152.936	-	-	-	38.856.389
Residence Inn Deluxia	70.851.662	-	39.970.000	-	58.606.409	-
<b>Toplam</b>	<b>1.247.007.823</b>	<b>376.202.935</b>	<b>519.150.423</b>	<b>-</b>	<b>1.952.580.468</b>	<b>62.910.589</b>

Satışı yapılan bağımsız bölümlerin Şirket'in vade opsiyonları kapsamında satış tarihinden itibaren tahsilat vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Proje Adı	Peşinat(TL)	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Divan Residence İzmir	151.641.883	-	-	-	-	102.928.695	216.684.915	151.570.241	67.227.215	7.234.577	-
Evora İzmir	1.033.425.647	13.375.273	14.731.787	92.075.398	78.268.374	71.194.572	68.413.910	194.132.672	88.265.931	11.865.165	238.766
Uplife Kadıköy	482.097.017	2.895.011	3.821.607	1.873.134	1.085.551	5.495.203	46.282.463	73.077.171	26.974.762	3.299.141	1.889.569
YücelPark	204.857.462	4.578.919	7.140.580	7.589.784	13.288.092	12.140.773	28.709.777	10.114.636	3.179.801	1.866.492	56.582
Deluxia Park Residence	308.390.328	1.167.872	2.884.003	3.501.706	3.706.330	5.319.894	18.977.802	40.304.276	21.859.515	1.567.811	146.758
Deluxia Park Business	236.152.936	100.000	14.075.995	750.000	4.384.902	1.570.362	4.385.139	13.589.991	-	-	-
Residence Inn Deluxia	110.821.662	1.116.553	5.595.691	7.106.523	38.114.294	6.673.348	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.527.386.936</b>	<b>23.233.628</b>	<b>48.249.662</b>	<b>112.896.545</b>	<b>138.847.543</b>	<b>205.322.848</b>	<b>383.454.006</b>	<b>482.788.987</b>	<b>207.507.224</b>	<b>25.833.185</b>	<b>2.331.676</b>

### Şirket'in Stratejisi

Şirket inşaat sektöründe faaliyet göstermekte olup İstanbul ve İzmir'de konut ağırlıklı gayrimenkul projelerini ağırlıklı olarak kat karşılığı ve gelir paylaşımı yöntemi ile geliştirmektedir. Şirket, İstanbul ve İzmir'in merkezi ve ulaşımı kolay, etrafında yaşam alanları olan bölgelerinde proje geliştirmeye faaliyetlerini sürdürmeye odaklanmıştır. Şirket'in bu bölgelerde hedef müşteri kitlesini orta ve üst gelir grubu oluşturmaktadır.

Şirket yatırım yaptığı bölgelerde geliştirdiği projelerle müşterilerine yaşam alanları sunmaya da özen göstermektedir. Bu çerçevede Şirket; doğru lokasyonlarda, doğru projelerle hedef müşteri kitlesine kaliteli ve konforlu yaşam alanları sunarak bu yöndeki marka bilinirliğinin devamını amaçlamaktadır.

**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 ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren Şirket halihazırda konut ağırlıklı gayrimenkul projeleri geliştirmektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörleri, Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörleri arasında yer almaktadır. İnşaat sektörünün yıllık büyüme hızı genellikle GSYH'nin üstünde seyretmiştir<sup>1</sup>.

Yıllık büyüme hızları



Kaynak: KPMG<sup>2</sup>

### İnşaat Sektörü

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası enflasyonist baskının etkisini azaltmak için sıkı para politikalarındaki duruşu devam ettirmişlerdir. Uygulanan sıkı para politikaları, finansmana erişimi kısıtlarken, bu faktör doğrudan küresel açıdan büyüme hızını yavaşlatmaktadır (Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek Raporu).

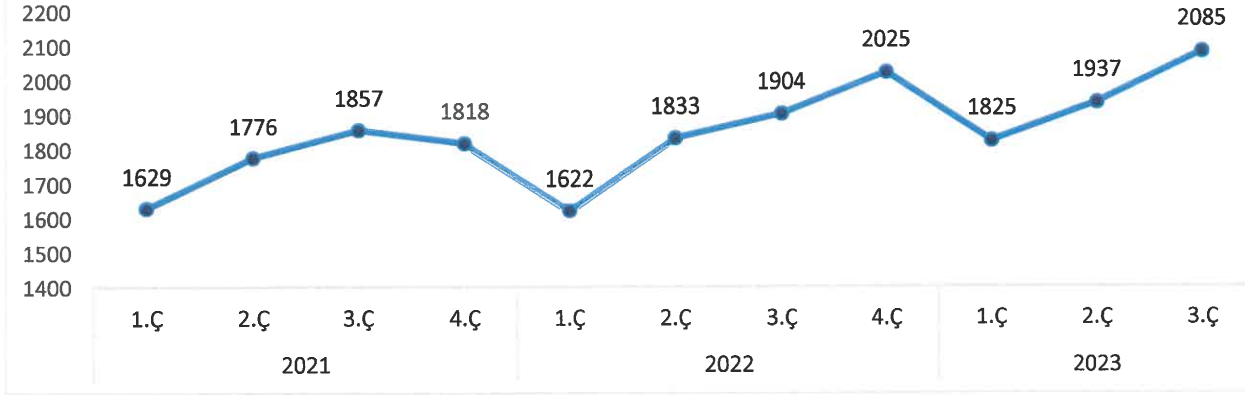
Ancak Türkiye'de yılın birinci çeyreğinde gerçekleşmiş olan Hatay ve Kahramanmaraş depremlerinin etkisiyle, deprem bölgesinin yeniden imarı ve deprem riski yüksek illerde kentsel dönüşüm süreci, sektörde yılın üçüncü çeyreğinde büyümeyi etkileyen faktörlerden olmuştur. Artan yeni konut ihtiyacı, sektörde istihdam oranlarını artırmış, istihdam oranlarının artması sebebiyle de sektörel güven endeksine dair verilerin artış ivmesine katkıda bulunmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde, inşaat sektöründe istihdam edilen işçi sayısı yaklaşık 2,09 milyon seviyelerinde gerçekleşmiş olup, bir önceki çeyreğe göre %7,64, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %9,51 oranında artış göstermiştir.

<sup>1</sup> <https://kpmg.com/tr/tr/home/gorusler/2021/08/2021-kpmg-perspektifinden-insaat-sektorune-bakis.html>

<sup>2</sup> <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=Jwdf7EHd85/w8m6vq43X2P23bweVqhjeZfqxXySkxfYW/JiQM09RTWteyhbCyjE>

## İnşaat Sektörü İstihdam Bilgileri (Bin Kişi)



(Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri, 3 Çeyrek, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Isgucu-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,-2023-49381#:~:text=%C4%B0nC5%9Fg%C3%BCc%C3%BC%202023%20y%C4%B1%C4%B1%20III.,%53%2C4%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti.>)

Aynı zamanda yılın üçüncü çeyreğinde inşaat sektörü bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi bazında %8,1'lik büyüme göstermiştir. GSYİH ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 oranında artış göstermiş ve inşaat sektörü GSYİH'deki artışa önemli katkı sağlamıştır (Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 3. Çeyrek).

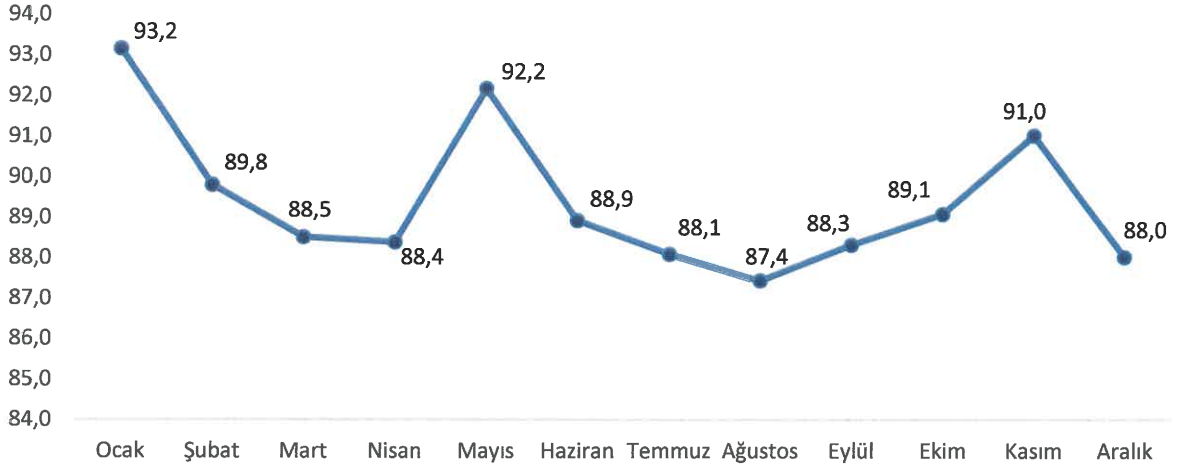
## İnşaat Sektörü GSYH Büyüme Hızları (Bir Önceki Yıla Göre)



(Kaynak: TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla,, 3. Çeyrek, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,-2023-49663#:~:text=%C4%B0nC5%9Faar%20sekt%C3%B6r%C3%BC%202023%20y%C4%B1%C4%B1%20C3%BC%C3%A7%C3%BCnc%C3%BC%20%C3%A7evre%C4%9Finde%20%258%2C1%20art%C4%B1&text=Takvim%20etkisinden%20ar%C4%B1nd%C4%B1r%C4%B1lm%C4%B1%C5%9F%20GSYH%20zincirlenmi%C5%9F.g%C3%B6re%20%255%2C1%20art%C4%B1.>)

Mevsimsel etkilerden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi Aralık ayında bir önceki aya göre %3,3'lük düşüş göstermiştir ve 88 seviyesinde gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ise %5,4'lük düşüş yaşamıştır. (Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri)

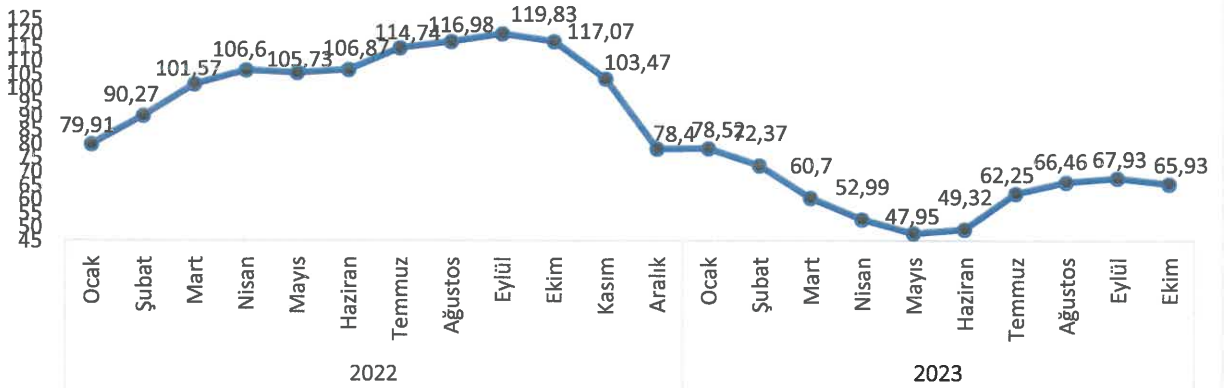
## İnşaat Sektörü Güven Endeksi (Mevsim Etkilerinden Arındırılmış)



(Kaynak: TÜİK, Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet,-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven-Endeksleri-Kasim-2023-49589>)

İnşaat maliyetleri sektörde kârlılığı ve gayrimenkullerin fiyatlarını etkileyen en önemli unsurlardan biridir. 2015 yılından 2023 yılı Ekim ayına kadar inşaat maliyetleri yaklaşık 12 katına yükselmiştir. 2023 yılı Ekim ayında inşaat maliyeti endeksindeki artış bir önceki aya göre %2,20, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %65,93 seviyesindedir. Aşağıdaki tabloda inşaat maliyetindeki artış hızında 2022 yılına göre düşüş söz konusudur. İnşaat sektöründeki maliyet kalemlerinden biri olan yapı maliyetlerinde malzeme maliyet endeksinde bir önceki aya göre %2,43'lük artış, bir önceki yıla göre ise %52'lik bir artış gözlemlenmiş olup, işçilik maliyet endeksinde ise bir önceki aya göre %1,67'lik artış, bir önceki yıla göre de %113,47'lik bir artış gözlemlenmiştir.

## (%) İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı



(Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2023-49486#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=%C4%B0n%C5%9Faat%20maliyet%20endeksi%2C%202023%20y%C4%B1%C4%B1, endeksi%20%113%2C47%20art%C4%B1.\)](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2023-49486#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=%C4%B0n%C5%9Faat%20maliyet%20endeksi%2C%202023%20y%C4%B1%C4%B1, endeksi%20%113%2C47%20art%C4%B1.)))

Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleri inşaat sektörü için önemli olan diğer unsurlardandır. Yapı ruhsatı alan bina sayısı 2002 yılında 43.430 iken 2005 yılında hızlı bir şekilde artarak 114.254'e,



2010 yılında ise 139.616'a ulaşmıştır. Bina sayısına paralel olarak yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayıları ve yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü (m<sup>2</sup>) de 2002 yılı ile 2010 arasında artış göstermiştir.<sup>3</sup>

Aşağıdaki tabloda belediyeler tarafından yapı ruhsatlarının bina sayısı, m<sup>2</sup> yüz ölçümü ve daire sayısı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Yapı Ruhsatı			
Dönem	Bina Sayısı	Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	Daire Sayısı
2020	96.169	112.621.366	555.132
2021	138.522	151.362.144	725.294
2022	127.831	145.745.708	695.804
3Ç2022	28.293	32.120.043	145.507
3Ç2023	35.351	39.080.808	196.489

(Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 3. Çeyrek, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,-2023-49532#:~:text=Yap%C4%B1%20ruhsat%C4%B1%20verilen%20yap%C4%B1lar%C4%B1n%20y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7m%C3%BCm%C3%BC,y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7m%C3%BCm%C3%BC%20%21%2C7%20artt%C4%B1>)

2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın üçüncü çeyreğine göre verilmiş olan yapı ruhsatları, bina sayısı bazında %24,95, m<sup>2</sup> yüz ölçümü bazında %21,67 ve daire sayısı bazında ise %35,04 artış göstermiştir. Yapı ruhsatı verilmiş olan yapıların toplam yüz ölçümü yaklaşık 39,1 milyon m<sup>2</sup> olup, bunun 21,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı yapılar ve 8,1 milyon m<sup>2</sup>'si de ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Belediyeler tarafından 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yapı ruhsatı verilmiş olan yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 25,3 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izlemektedir.

Belediyeler tarafından verilmiş olan yapı kullanım izin belgelerinin bina sayısı, m<sup>2</sup> yüz ölçümü ve daire sayısı dönemler itibarıyla aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi			
Dönem	Bina Sayısı	Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	Daire Sayısı
2020	77.847	122.182.967	599.999
2021	92.116	127.688.383	626.731
2022	99.150	129.001.836	642.308
3Ç2022	22.827	27.531.362	137.577
3Ç2023	19.691	23.686.482	117.057

(Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 3. Çeyrek, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,-2023-49532#:~:text=Yap%C4%B1%20ruhsat%C4%B1%20verilen%20yap%C4%B1lar%C4%B1n%20y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7m%C3%BCm%C3%BC,y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7m%C3%BCm%C3%BC%20%21%2C7%20artt%C4%B1>)

2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın üçüncü çeyreğine göre verilmiş olan yapı kullanım izin belgeleri, bina sayısı bazında %13,74, m<sup>2</sup> yüz ölçümü bazında %13,97 ve daire sayısı bazında da %14,92 azalış göstermiştir.

<sup>3</sup><https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=9kcEjMnyX5ckNzcquJrIVJKPwA1QAmE2NxfFNnFxGICRoNmbaFhh0aC/6umLc0>

Belediyeler tarafından 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yapı kullanma izni verilmiş olan yapıların toplam yüz ölçümü yaklaşık 23,7 milyon m<sup>2</sup> olup bunun 13,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 5,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Belediyeler tarafından 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 17,1 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 1,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izlemektedir.

### Gayrimenkul Sektörü

#### **Konut Sektörü**

Sektör 2018 yılından itibaren daralmış olup, 2020 yılında tüm dünyayı olduğu gibi Türkiye'yi de etkisi altına alan COVID-19 salgınından etkilenmiştir. Pandeminin yayılmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, mevcut projelerdeki gecikme ve iptaller ile azalan gayrimenkul talebi inşaat sektöründe özellikle 2020 yılının 2. çeyreğinde daralmaya yol açmıştır.<sup>4</sup>

Aşılamanın artması ve salgın önlemlerinin gevşemesiyle birlikte 2021 yılının ilk yarısında sektör oldukça sınırlı büyüme gözlenmiştir. İzleyen dönemde küresel ve ulusal ekonomideki gelişmelerle yeniden küçülen sektör, yıl genelinde %0,6 daralmıştır. 2022 yılında daralmanın hızlandığı inşaat faaliyetleri, yılın ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,5, %10,7 ve %15 oranlarında küçülmüştür. Sektör, aralıksız olarak son 5 çeyrek dönemdir süren daralmadan sonra 2022 yılının son çeyreğinde %2 büyüme kaydetmiştir. 2022 yılı genelinde ise sektör, salgın yılı olan 2020 yılından (-%5,5) daha derin bir daralma (-%8,4) yaşamıştır. Ekonominin genelinde 200'ün üzerinde alt sektöre yarattığı talep ve sahip olduğu istihdam gücüyle Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde önem taşıyan inşaat sektörü, 2022 yılı sonu itibarıyla GSYH'den %4,9 pay almıştır. İnşaat sektörünün istihdam içindeki payı yaşanan sorunlarla birlikte 2017 yılında %7,5, 2018'de %7, 2019'da da %5,6 oranına gerilemişse de 2020 yılında %5,7'ye ve 2021 yılında %6,1'e yükselmiştir. Bununla birlikte istihdam edilen kişi sayısı 2017 yılında 2,1 milyon iken 2020 yılında 1,5 milyona inmiş, 2021 ve 2022 yılında ise 1,8 milyon olmuştur. Sektörün istihdamdan aldığı pay %6'dır. Sektörel yatırımlar 2021 yılı sonunda %5,5 oranında daralırken, bu oran geçen yılın üçüncü çeyreğinde %20,3'e kadar gerilemiş ve yılın sonu itibarıyla ise pozitif geçerek %0,3 olmuştur. Öte yandan yine TÜİK tarafından açıklanan Ciro Endeksleri kapsamında Kasım ayı Bina İnşaatı Ciro Endeksi'nde maliyetler dikkate alındığında reel değişim negatif olmayı sürdürmüş ve -%10,9 olarak hesaplanmıştır.<sup>5</sup>

Sektörde gerçekleşen son 5 yıldaki daralmaya kıyasla konut fiyatları, 2020 yılının başından itibaren artış eğilimindedir.

Ocak ayında TCMB Konut Fiyatları Endeksi yıllık bazda %153,1 ve aylık bazda %6,9 artarken, endekste yıllık reel artış %59,1 olmuştur. Şubat 2023 itibarıyla son 5 ayın en yüksek artışı yaşanırken, Ankara'daki fiyat artış hızı İstanbul'u geçmiştir. Endeksin yıllık bazda en fazla yükseldiği bölge %195,3 ile Antalya, Burdur, Isparta bölgesi olurken, İstanbul'daki yıllık değişim %154,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Uzmanlar, 1999 Marmara Depremi'nin ardından İstanbul'da konut fiyatlarının hızla ve önemli biçimde gerilediğini ancak 1 yıl içinde de deprem öncesi seviyeye geri döndüğünü hatırlatmaktadır. "Markalı konut" olarak adlandırılanlar için açıklanan REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi ise aynı dönemde yıllık bazda %10,6 artmıştır. Yaşanan afetlerle arzın gerilemesi özellikle göç edilen yerlerde konut fiyatlarında ve kiralarda önümüzdeki dönemde artışın süreceğini göstermektedir.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> <https://kpmg.com/tr/tr/home/gorusler/2021/08/2021-kpmg-perspektifinden-insaat-sektorune-bakis.html>

<sup>5</sup> <https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/643d2fb1853e3a22063798ff/1681731502389-tmb-bulten-nisan-2023.pdf>

<sup>6</sup> <https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/643d2fb1853e3a22063798ff/1681731502389-tmb-bulten-nisan-2023.pdf>






Nitekim, Konut Fiyat Endeksi, 2023 yılının Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,6 oranında artarak 877,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 103,6 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %45,0 oranında artış göstermiştir<sup>7</sup>.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydetmiş olup 334.295 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu artış ile daha önceki çeyreklerde gerçekleşmiş olan konut sayısındaki düşüş serisi sona ermiştir. Ayrıca, yılın ilk dokuz ayında toplam 900.074 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan satışlar yılın üçüncü çeyreğinde 8.789 olurken, yabancılara satışların toplam satıştaki payı %2,6 olarak gerçekleşmiştir.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisi gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrekte %22,2 iken, üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. İpotekli satışlardaki gerilemenin ana unsuru konut kredisindeki yükselen faiz oranlarıdır. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması %36,5 seviyesine yükselerek, 2023 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlarda %32,5'lik bir gerileme gerçekleşirken, diğer satışlarda da %8,2 oranında artış gözlemlenmiştir. Bu istatistiklerin sonucunda, üçüncü çeyrekte ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek Raporu)

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşmasının ardından artış hızında yavaşlama meydana gelmiştir ve 2023 yılı Ekim ayında bir önceki yıla göre %86,5'luk artış göstermiştir.

**Tablo 1\* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar**

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )**
	1129,6 (%86,5)	1216,8 (%91,1)	1116,7 (%86,8)	30035,5 ₺
	969,4 (%74,4)	1094,6 (%81,8)	961,3 (%72,9)	44386,5 ₺
	1169,5 (%101,5)	1406,9 (%97,7)	1154,0 (%102,5)	23303,8 ₺
	1138,1 (%80,1)	1287,6 (%85,9)	1118,5 (%80,4)	34774,2 ₺

Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.

\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.

\*\*Birim Fiyat Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.  
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

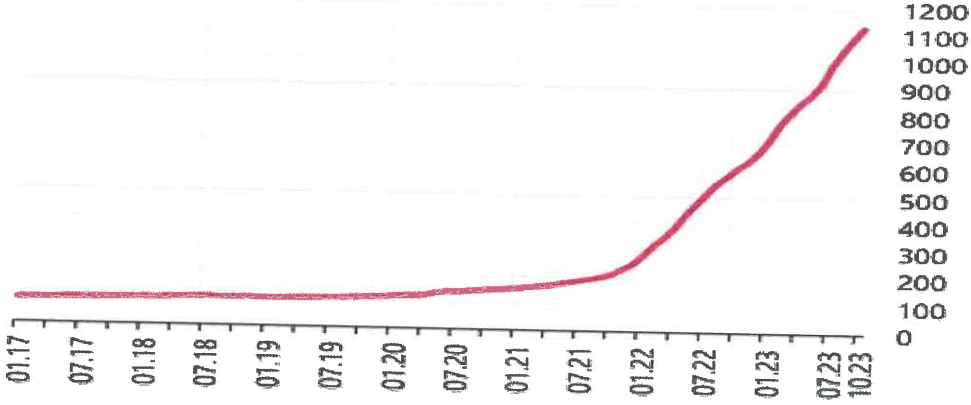
(Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU>)

<sup>7</sup><https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-n>



Konut Fiyat Endeksi (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,8 oranında artış göstererek 1.129,6 olarak gerçekleşmiş olup, yaklaşık son 7 yılda konut fiyatları 10 kattan fazla artış göstermiştir.

**Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)**



(Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU>)

2023 yılı üçüncü çeyrekte toplamda yaklaşık 22,6 milyar TL tutarında konut kredisi kullanılmış olup, bir önceki çeyreğe göre %63,8, bir önceki yıla göre ise %4,7 oranında azalış göstermiştir. (Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği, <https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59>)

### Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

2023 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla, İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi ilk dokuz ayda yaklaşık 250 bin m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. Aynı zamanda bu çeyrekte boşluk oranı ise %14,3 olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde enflasyondaki artışın ve döviz kurundaki hareketlilik sebebiyle birincil kiralarda TL bazlı artış gerçekleşmiş olup, ABD\$ bazında kiralar sabit kalmıştır. Buna ek olarak, yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları gerçekleşmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde İstanbul'daki ofis gayrimenkulü pazarında genel arz 7,14 milyon m<sup>2</sup> artış göstermiş olup, bu çeyrekte yaklaşık toplam 98 bin m<sup>2</sup> alan kiralanmıştır. İstatistiklere göre, bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla kiralama işlemlerinde %41,5'lik azalış gerçekleşmiştir. Ayrıca, bu çeyrekte m<sup>2</sup> bazında yapılmış olan kiralama anlaşmalarının %40'ı merkezi iş alanında gerçekleşmiştir ve önceki yılın aynı çeyreğine göre artış göstermiştir. İstanbul'da merkezi iş alanı haricinde yapılmış olan kiralama işlemlerinin %67'si Anadolu Yakası'nda gerçekleşmiş olup, geriye kalan %33'ü de Avrupa Yakası'nda gerçekleşmiştir.

Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanmış olan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde artan talep etkisiyle gerçekleşen yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır. İstanbul'un Maslak bölgesinde 927 bin m<sup>2</sup> ofis alanı stoku bulunmakta olup, m<sup>2</sup> bazında İstanbul'un Avrupa Yakası'ndaki en büyük kiralanabilir alan stokuna sahip bölgedir. Anadolu Yakası'nda ise Kozyatağı bölgesinde 768 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir ofis alanı bulunmakta olup, Anadolu Yakası'nın en büyük kiralanabilir alan stokuna sahip bölgedir.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'nde İstanbul, m<sup>2</sup> başına satış bedeli 39.319 TL olarak gerçekleşmiş ve Türkiye'de en pahalı il olmuştur. Ardından m<sup>2</sup> başına satış bedeli 35.536 TL ile Antalya öne çıkmaktadır (*Kaynak: GYODER, Gösterge-Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek Raporu*).

### **Şirket'in Sektördeki Yerine İlişkin Avantajları**

#### **Şirket'in Projelerinin Konumları Şirket'e Müşteri Kazandırmaktadır.**

Şirket gerçekleştirdiği projelere ilişkin konumları seçerken bu lokasyonların merkezi ve yakın çevresinde müşterilerinin her türlü ihtiyaçlarını karşılayabileceği yerler olmasına özen göstermektedir. Merkezi konumlarda bulunan ve yakın çevresinde hastane, ulaşım olanakları, alışveriş merkezleri gibi insanların potansiyel ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri olanakların bulunması Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullerin satışında Şirket'e avantaj sağlamaktadır.

#### **Geçmiş tecrübesi**

Şirket 1980 yılında kurulmuş olup inşaat sektöründeki 45 yıla yakın tecrübesi Şirket'e avantaj sağlamaktadır. Şirket bu tecrübesi ile inşaat sektörünü detaylı bir şekilde analiz edebilmekte, potansiyel müşterilerinin ihtiyaçlarını belirleyebilmektedir. Bu durum Şirket'e inşaat sektöründeki rakiplerine göre avantaj sağlamaktadır.

#### **Çalışanlarının kalifiyesi**

Şirket'in yönetim kurulu üyelerinin ve çalışanlarının Şirket'in faaliyet gösterdiği inşaat sektöründe uzun yıllara dayanan tecrübeleri bulunmaktadır. Şirket çalışanlarının inşaat sektörünü tanınması Şirket'e avantaj sağlamaktadır.

#### **Değeri en çok artan şehirlerde proje yapması**

Uluslararası gayrimenkul danışmanlık şirketi olan Knight Frank LLP'nin yaptığı araştırma sonuçlarına göre<sup>8</sup> 2023'ün ilk çeyreğinde dünyada konut fiyatının en fazla yükseldiği ikinci şehir 12 aylık süreçte %133 artış oranı ile İzmir, üçüncü şehir ise 12 aylık süreçte %127,3 artış oranı ile İstanbul olmuştur. Şirket'in projelerinin çok büyük oranda İstanbul ve İzmir'de yer alması Şirket'e inşaat sektöründe avantaj yaratmaktadır.

#### **Kurduğu ortaklıkların marka bilinirliği**

Şirket Emlak Konut GYO, Halk GYO gibi sektörde bilinirliği yüksek ve güçlü finansal pozisyonu olan şirketlerle ortaklıklar kurarak projeler geliştirmektedir. Şirket'in tanınırlığı ve finansal pozisyonu güçlü olan şirketlerle ortaklıklar kurarak projeler geliştirmesi Şirket'e inşaat sektöründe avantaj sağlamaktadır.

### **Şirket'in Sektördeki Yerine İlişkin Dezavantajları**

#### **Emtia fiyatlarındaki yukarı ve aşağı yönlü hareketlerin yoğun olması**

Covid-19 pandemisiyle emtia fiyatlarında başlayan hızlı yükselişler, pandeminin küresel etkilerinin ortadan kalkmaya başlamasıyla beraber tekrar pandemi öncesi seviyelerine gerilemiştir. Son dönemlerde tekrar yükseliş trendine giren emtia fiyatlarındaki bu volatilité ilerleyen dönemlerde Şirket'in hammadde maliyetlerinin yükselmesine neden olabilir, Şirketin karlılığını negatif yönde etkileyebilir, Pazar payını kaybederek faaliyetlerinin olumsuz etkilenmesine yol açabilir.

<sup>8</sup> <https://content.knightfrank.com/research/1026/documents/en/global-residential-cities-index-q1-2023-10425.pdf>

TERA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

### Arz ve talep dengesindeki uyumsuzluk

Pandemi etkilerinin ortadan kalkmasıyla konut sektörü tarafındaki arzın tekrar artması ile belirli bir trend yakalayan inşaat sektörü, önümüzdeki dönemlerde küresel bazda büyümenin yavaşladığı durumlarda talepteki daralmaya bağlı olarak arz talep dengesizliğine maruz kalabilir. Yükselen faiz oranları konut sektörüne olan talebi baskılayabilir. Bu durumlar sektörün fiyatlandırma politikalarını baskılayarak gelir ve kar marjlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

### Yabancı paraya duyarlılık

Döviz bazlı fiyatlanan inşaat malzemeleri sektörü, Türk Lirasının yabancı para birimlerine karşı değer kaybetmesiyle inşaat maliyetleri yükselebilir, bu durum üretimi yavaşlatabilir, Şirket'in faaliyetlerini ve karlılığının olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

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

Şirket'in tüm gelirlerinin tamamına yakını gayrimenkul projelerinden kaynaklanmakta olup izahnamede yer alan 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.09.2023 tarihlerinde sona eren dönemlere göre satış gelirlerinin proje bazlı dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Hasılat (TL)*	31.12.2020	Oran (%)	31.12.2021	Oran (%)	31.12.2022	Oran (%)	30.09.2023	Oran (%)
Concord A Ada	1.694.915,25	0,62	51.798.342,65	15,96	3.564.356,44	2,62	0,00	0,00
Concord B Ada	4.776.737,79	1,76	1.673.267,33	0,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Deluxia Palace	0,00	0,00	10.000.000,00	3,08	0,00	0,00	55.102.503,59	18,45
Denizli Evora	0,00	0,00	84.720.611,12	26,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Dragos Villa	22.109.100,00	8,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Evora Denizli	42.516.809,16	15,62	21.037.381,99	6,48	0,00	0,00	42.762.029,32	14,31
Evora Tuzla	123.067.389,90	45,22	103.103.370,76	31,76	13.425.905,35	9,88	0,00	0,00
Metropark	0,00	0,00	0,00	0,00	19.016.573,95	13,99	23.728.813,56	7,95
Özgen Apartman	0,00	0,00	47.440.855,97	14,61	0,00	0,00	0,00	0,00
Suadiye Sahil	13.068.719,59	4,80	0,00	0,00	24.576.271,19	18,08	50.847.500,00	17,03
Yücel Park	0,00	0,00	0,00	0,00	5.857.425,74	4,31	0,00	0,00
Residence Inn Deluxia	0,00	0,00	0,00	0,00	48.571.728,27	35,74	105.077.002,07	35,18
Seben Apartman	64.888.564,23	23,85	4.872.881,36	1,50	20.891.089,12	15,37	0,00	0,00
Deluxia Residence	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.139.231,59	7,08
<b>Toplam</b>	<b>272.124.255,92</b>	<b>100,00</b>	<b>324.648.732,18</b>	<b>15,96</b>	<b>135.905.372,06</b>	<b>100,00</b>	<b>298.657.080,13</b>	<b>100,00</b>

\*Divan Residence İzmir, Evora İzmir, Uplife Kadıköy, YücelPark, Deluxia Park Residence ve Deluxia Park Business projelerinin fiziki teslimlerinin başlamaması nedeniyle ilgili dönemlerde finansal tablolara yansıyan bir hasılat tutarı bulunmamaktadır.



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

İzahnamenin Risk Faktörleri başlıklı 5. bölümünde açıklanan unsurlar 7.1.1 ve 7.2.'de verilmiş olan bilgileri etkileyebilmekte olup başkaca bir olağanüstü unsurun mevcut olmadığı düşünülmektedir.

**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:**

**Markalar**

Şirket adına kayıtlı olan markalar aşağıdaki gibidir:

Marka Sahibi	Marka No	Koruma Tarihi	Marka İbaresesi	Türü	Sınıf	Ülke
Şirket	2018/07834	25.01.2018	uplife kadıköy	Marka-Şekil	36 / 37 / 42 /	Türkiye
Şirket	2015/22631	17.03.2015	sporafit	Marka-Şekil	16 / 35 / 41 / 44 /	Türkiye
Şirket	2015/104687	18.12.2015	durbakayım	Marka-Şekil	36 / 37 / 41 / 42 / 43 /	Türkiye
Şirket	2013/66169	30.07.2023	teknik yapı farkımız yapılarımız	Marka-Şekil	16 / 36 / 37 / 41 / 42 /	Türkiye
Şirket	2013/66168	30.07.2023	teknik yapı metropark	Marka-Şekil	36 / 37 / 42 /	Türkiye
Şirket	2013/25017	19.03.2023	train smart	Marka-Şekil	16 / 35 / 41 / 43 / 44 /	Türkiye
Şirket	2012/05965	19.01.2022	et-inn kebab & steak	Marka-Şekil	43 /	Türkiye
Şirket	2012/01540	5.01.2022	teknikyapı gayrimenkul	Marka-Şekil	35 / 36 / 42 /	Türkiye
Şirket	2012/01533	5.01.2022	teknikyapı gyo	Marka-Şekil	35 / 36 / 42 /	Türkiye
Şirket	2011/69781	26.08.2021	evora istanbul	Marka-Şekil	36 / 37 / 41 / 42 / 43 / 44 /	Türkiye
Şirket	2011/48138	8.06.2021	fortuna spa	Marka-Şekil	44 /	Türkiye
Şirket	2011/39144	10.05.2021	spor-a club	Marka-Şekil	16 / 35 / 41 / 43 / 44 /	Türkiye
Şirket	2011/27382	4.04.2021	spora club	Marka-Şekil	16 / 35 / 41 / 43 / 44 /	Türkiye

Şirket	2011/01317	7.01.2021	etinn şekil	Marka-Şekil	43 /	Türkiye
Şirket	2010/66591	18.10.2020	teknikyapı holding	Marka-Şekil	35 / 37 / 42 /	Türkiye
Şirket	2010/03467	20.01.2020	deluxia	Marka-Şekil	36 / 37 / 43 / 44 /	Türkiye
Şirket	2009/33492	24.06.2019	uptwins	Marka-Şekil	35 / 36 / 37 /	Türkiye
Şirket	2009/14117	23.03.2019	teknikyapi holding	Marka-Şekil	19 / 35 / 36 / 40 / 42 /	Türkiye
Şirket	2009/03897	27.01.2019	aktif yaşam	Marka-Şekil	35 / 36 / 37 /	Türkiye
Şirket	2009/02966	22.01.2019	teknik yapı şekil	Marka-Şekil	37 / 42 /	Türkiye
Şirket	2008/66644	18.11.2018	upcity	Marka-Şekil	36 / 37 / 41 / 43 /	Türkiye
Şirket	2008/53332	10.09.2018	uplife park	Marka-Şekil	16 / 35 / 36 / 37 / 43 /	Türkiye
Şirket	2008/05278	30.01.2018	upstyle	Marka-Şekil	16 / 36 / 37 / 41 / 42 / 43 /	Türkiye
Şirket	2008/05274	30.01.2018	upsport	Marka-Şekil	35 / 41 / 43 /	Türkiye
Şirket	2008/05272	30.01.2018	upgrade	Marka-Şekil	16 / 36 / 37 / 41 / 42 / 43 /	Türkiye
Şirket	2008/05262	30.01.2018	upside	Marka-Şekil	36 / 37 / 42 / 43 /	Türkiye
Şirket	2007/57861	31.10.2017	uprise elite	Marka-Şekil	37 / 41 / 43 /	Türkiye
Şirket	2007/54177	10.10.2017	upmall	Marka-Şekil	35 /	Türkiye
Şirket	2007/24318	3.05.2017	teknik güvenlik şekil	Marka-Şekil	45 /	Türkiye
Şirket	2007/19808	13.04.2017	teknik holding şekil	Marka-Şekil	35 / 36 / 37 /	Türkiye
Şirket	2007/19549	12.04.2017	hi-rise şekil	Marka-Şekil	16 / 35 / 37 / 38 / 41 /	Türkiye
Şirket	2006/45792	20.09.2016	fiberpan deko	Marka-Şekil	07 / 09 / 17 / 19 / 37 /	Türkiye
Şirket	2006/45791	20.09.2016	fiberpan	Marka-Şekil	17 / 37 /	Türkiye

Şirket	2005/37693	7.09.2015	uphill court	Marka-Şekil	01 / 02 / 03 / 04 / 05 / 06 / ..	Türkiye
Şirket	2005/32129	2.08.2015	teknik yapı şekil	Marka-Şekil	07 / 16 / 17 / 19 / 21 / 33 / ..	Türkiye

### 7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynak ve dayanakları aşağıda yer almaktadır.

- <https://kpmg.com/tr/tr/home/gorusler/2021/08/2021-kpmg-perspektifinden-insaat-sektorune-bakis.html>
- <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=Jwdf7EHd85/w8m6vq43X2P23bweVqHjeZfqxXy3kvxfYW/JiQM00RTWteyhbCyjE>
- <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Isgucu-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,-2023-49381#:~:text=%C4%B0nC5%9Fg%C3%BCc%C3%BC%202023%20y%C4%B1%C4%B1%20III..%53%2C4%20olarak%20ger%C3%A7ekle%C5%9Fti>
- <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,202349663#:~:text=%C4%B0n%C5%9Faat%20sekt%C3%B6r%C3%BC%202023%20y%C4%B1%C4%B1%20%C3%BC%C3%A7%C3%BCnc%C3%BC%20%C3%A7eyre%C4%9Finde%20%258%2C1%20artt%C4%B1&text=Takvim%20etkisinden%20ar%C4%B1nd%C4%B1r%C4%B1lm%C4%B1%5%9F%20GSYH%20zincirlenmi%C5%9F.g%C3%B6re%20%255%2C1%20artt%C4%B1>
- <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet,-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven-Endeksleri-Kasim-2023-49589>
- <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=InsaatMaliyetEndeksiEkim202349486#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=%C4%B0n%C5%9Faat%20maliyet%20endeksi%2C%202023%20y%C4%B1%C4%B1.endeksi%20%113%2C47%20artt%C4%B1>
- <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,-2023-49532#:~:text=Yap%C4%B1%20ruhsat%C4%B1%20verilen%20yap%C4%B1lar%C4%B1n%20y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7%C3%BCm%C3%BC,y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7%C3%BCm%C3%BC%20%21%2C7%20artt%C4%B1>
- <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=9kcEjMmyX5ckNzcuJrIVJKPwAIQAmmeE2NxfFNfXGICRoNmbaFhh0aC/6umLcO>
- <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,-2023-49532#:~:text=Yap%C4%B1%20ruhsat%C4%B1%20verilen%20yap%C4%B1lar%C4%B1n%20y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7%C3%BCm%C3%BC,y%C3%BCz%C3%B6l%C3%A7%C3%BCm%C3%BC%20%21%2C7%20artt%C4%B1>
- <https://kpmg.com/tr/tr/home/gorusler/2021/08/2021-kpmg-perspektifinden-insaat-sektorune-bakis.html>
- <https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/643d2fb1853e3a22063798ff/1681731502389-tmb-bulten-nisan-2023.pdf>
- <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42ac8544c588b0ce7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU>
- <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42ac8544c588b0ce7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oNYIaqU>
- <https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59>
- <https://content.knightfrank.com/research/1026/documents/en/global-residential-cities-index-q1-2023-10425.pdf>



**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:**

Teknik Yapı Grubu'nu oluşturan şirketler, bu şirketlerin faaliyetleri ve ortaklık yapıları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Ünvan	Faaliyet Alanı	Faaliyetlere İlişkin Özet Açıklama	Ortaklık Yapısı
Teknik Yapı Holding A.Ş.	Grup şirket yönetimi	Mevcut durumda gayri faaldir.	Ahmet Nazmi DURBAKAYIM: %60 Umut DURBAKAYIM: %40
Nd Proje Yapı A.Ş.	İnşaat	Mevcut durumda gayri faaldir.	Ahmet Nazmi DURBAKAYIM: %100
Maks Spor Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul kiralama	Gayrimenkul kiralama faaliyeti.	Ahmet Nazmi DURBAKAYIM: %0,49 Umut DURBAKAYIM: %0,21, Şirket: %99,28
Maks Yemek Hizmetleri ve Gıda Sanayi A.Ş.	Gıda	Restoran işletmeciliği ve tabldot yemek imalatı.	Ahmet Nazmi DURBAKAYIM: %50 Umut DURBAKAYIM: %50
Ucd Yapı A.Ş.	İnşaat	Konut ve ticari ünite inşaatı yapmak.	Umut DURBAKAYIM: %100
Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş.	İnşaat – prekast cephe sistem üretimi	Konut ve ticari ünite inşaatı yapmak.	Umut DURBAKAYIM: %100
Tek Yapraklı Yonca Organizasyon A.Ş.	Fuar organizasyonu	Gayri faal olarak devam etmektedir.	Ahmet Nazmi DURBAKAYIM: %100
Aslanoğlu Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Eğitim hizmeti	Mevcut durumda gayri faaldir.	Umut DURBAKAYIM: %100
Asırlık Otomotiv A.Ş.	Otomotiv	Mevcut durumda gayri faaldir.	Ahmet Nazmi DURBAKAYIM %60, Umut DURBAKAYIM: %40
Çınar Ağacı Enerji A.Ş.	Enerji	Mevcut durumda gayri faaldir.	Umut DURBAKAYIM: %100
Maks Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	Özel güvenlik hizmeti	Konut ve ticari ünitelerin özel güvenlik hizmetlerini yapmak.	Ahmet Nazmi DURBAKAYIM: %100

Teknik Yapı Konut Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İnşaat	Konut ve ticari ünite inşaatı yapmak.	Şirket: %100
Milenyum Kalıp Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İnşaat	Mevcut durumda gayri faaldir.	Şirket: %100
Teknik Yapı Konut-Teknik Yapı-Ucd Yapı Ort Girişimi Adi Ortaklığı	İnşaat	Konut ve ticari ünite inşaatı yapmak.	Şirket: %98,38
Teknik Yapı – Halk Gyo Adi Ortaklığı	İnşaat	Konut ve ticari ünite inşaatı yapmak.	Şirket: %51,00

## 8.2. İhraçcının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in doğrudan ve dolaylı bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Ortaklık Adı	Bağlı Ortaklık Unvanı	Coğrafi Bölüm	Kuruluş Tarihi
Teknik Yapı	Maks Spor Turizm Sanayi ve Ticaret AŞ. <sup>(1)</sup>	Türkiye	2008
Teknik Yapı	Teknik Yapı Konut-Teknik Yapı-Ucd Ortak Girişim (2)	Türkiye	2015
Teknik Yapı	Teknik Yapı Konut San. ve Tic. AŞ. <sup>(3)</sup>	Türkiye	2007
Teknik Yapı	Milenyum Kalıp Sanayi ve Ticaret AŞ. <sup>(4)</sup>	Türkiye	2009
Teknik Yapı	Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı AŞ. <sup>(5)</sup>	Türkiye	2017

(1)Maks Spor Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. 2008 yılında kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konusu; kendisine ait spor tesis işletmeciliği yapmaktır. Maks Spor Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. 22 Temmuz 2014 tarihinde 12.500.000 TL olan sermayesini 17.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Artırılan 4.500.000 TL ana ortak olan Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin şirketteki alacağından karşılanmış olup 22 Temmuz 2014 Tarih ve 8617 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde tescil edilmiştir. Sermaye artışı sonrasında Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin %99,04 olan iştirak oranı %99,29 olmuştur.

(2)Teknik Yapı Konut-Teknik Yapı-Ucd Ortak Girişimi, Denizli'de yapılacak olan Evora Denizli projesine ilişkin arsa karşılığı gelir paylaşımı amacıyla 14.09.2015 tarihinde kurulmuştur. İştirak oranı doğrudan ve dolaylı paylar birleştirilerek sunulmuştur.

(3)Teknik Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 16.05.2006 tarihinde kurulmuş olup, şirket 22.5.2007 tarihinde unvan değiştirerek şirketin yeni unvanı Teknik Yapı Konut San.ve Tic. A.Ş. olmuştur. Şirket konut projeleri geliştirmek konusunda faaliyet

göstermektedir. Teknik Yapı tarafından Teknik Yapı Konut San. ve Tic. A.Ş.'nin pay senetlerinin tamamı 133.000.000 TL bedel ile satın alınmış olup, satın alma tarihi itibariyle söz konusu bağlı ortaklık konsolidasyon kapsamında alınmıştır.

(4) Milenyum Kalıp Sanayi ve Ticaret A.Ş. 25.3.2009 tarihinde kurulmuş olup, Şirketin ana faaliyet konusu; beton yapı elemanlarının beton boru travers ve elektrik direklerinin, her çeşit yapı elemanlarının imalatını yapmak bu imalatı yapabilecek fabrikalar kurmak ve işletmektir. Teknik Yapı tarafından Milenyum Kalıp Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin pay senetlerinin tamamı 50.000 TL bedel ile satın alınmış olup, satın alma tarihi itibariyle söz konusu bağlı ortaklık konsolidasyon kapsamında alınmıştır.

(5) Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı AŞ., Ana Ortaklığın imalar süreçlerinde taahhüt işlerini üstlenmek amacıyla faaliyetlerini sürdürmekte olup, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standardı uyarınca yapılandırılmış (özel amaçlı işletme) olarak değerlendirilmiş, bu bağlamda Grup finansal tablolarına konsolide edilmiştir. Ayrıca, Aslanoğlu'nun %60 oranında pay sahibi olduğu Durbay Grup Ortaklığı, Aslanoğlu'na konsolide edilmiştir.

Ticaret Ünvanı	Merkezi	Ortaklık Durumu	Faaliyet Konusu	Etkin pay ve oy hakkı (%)	Sermaye (TL)	Sermaye Taahhüdü	Sermaye Yedekleri	Net Dönem Karı/Zararı (31.12.2022) / (30.09.2023)
Teknik Yapı Konut Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul, Türkiye	Doğrudan	İnşaat	100	430.000	0,00	292.000	221.983,50 / 99.088,70
Milenyum Kalıp Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul, Türkiye	Doğrudan	İnşaat	100	50.000	0,00	0,00	-21.668,37 / -22.244,98
Maks Spor Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İstanbul, Türkiye	Doğrudan	Gayrimenkul kiralama	99,29	28.000.000	0,00	18.896.404,34	199.814,67 / -798.642,90
Teknik Yapı Konut-Teknik Yapı-Ucd Yapı Ort Girişimi Adi Ortaklığı	İstanbul, Türkiye	Doğrudan	İnşaat	98,38	50.000	0,00	0,00	2.082.725,35 / -14.688.792,06
Teknik Yapı – Halk Gyo Adi Ortaklığı	İstanbul, Türkiye	Doğrudan	İnşaat	51,00	100.000	[0,00]	0,00	9.184.680,88 / 3.186.167,16



## 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:

30.09.2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların net defter değerleri aşağıdaki gibidir.

Maddi Duran Varlıklar	30.09.2023
Arazi ve Arsalar	16.020.000
Binalar	633.123.574
Tesis, Makine ve Cihazlar	9.642.140
Taşıtlar	10.258.591
Mobilya ve Demirbaşlar	6.707.133
Özel Maliyetler	124.418
Yapılmakta Olan Yatırımlar	520.000
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>676.395.856</b>

Maddi Duran Varlıklar içerisinde yer alan Binalar ve Arsalar ait Rayiç Değerler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	m <sup>2</sup>	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)
Şirket Merkez Binası	2008	1.114	167.100.000	18.08.2023/2023-0197	MDV / Yatırım amaçlı değil
Spor Salonu/Kadıköy	2012	29.358	335.000.000	18.08.2023/2023-0199	MDV / Yatırım amaçlı değil
İstanbul İli / Ataşehir (1 Adet Tripleks Villa ve 1 Adet Konut)	2010	975	123.445.000	15.09.2022/2022-00234	MDV / Yatırım amaçlı değil

Şirket'in maddi duran varlıklarda yer alan gayrimenkulleri (binalar ve arsalar) değerlemeye tabi tutmuş ve değerleme farklarını özkaynaklar altında muhasebeleştirmiştir. 31.12.2022 ve 30.09.2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarının gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir. MDV'lerin yeniden değerlendirilmesinde piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Şirket'in 30.09.2023 finansal tablo dönemi itibarıyla sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullere ve rayiç değerlerine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

İl	İlçe	Mahalle	Nitelik	Bölüm	Değeri
İstanbul	Silivri	Fenerköy	Arsa	3287 Ada 24 Parsel	9.050.000
İstanbul	Kartal	Soğanlık	Arsa	10295 Ada 33 Parsel	22.080.000
İstanbul	Kartal	Soğanlık	Arsa	10295 Ada 32 Parsel	53.610.000
İstanbul	Ataşehir	K.Bakkalköy	Dükkân/Ofis	F-01-02	46.240.000
İstanbul	Ataşehir	K.Bakkalköy	Dükkân/Ofis	G-01-02	52.755.000
İstanbul	Ataşehir	K.Bakkalköy	Dükkân/Ofis	H-01-02	61.690.000
İstanbul	Kadıköy	Suadiye	Daire	C/18	51.600.000

İstanbul	Küçükçekmece	Atatürk	Dükkan/Ofis	T4-1	25.600.000
İstanbul	Küçükçekmece	Atatürk	Dükkan/Ofis	T5-1	31.200.000
İstanbul	Başakşehir	Bahçeşehir	Dükkan/Ofis	158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168	205.750.000
<b>TOPLAM</b>					<b>559.575.000</b>

Finansal tablolara 30.09.2023 tarihi itibarıyla yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer farkları kar ya da zarar tablosuna yansıtılmıştır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'in yeniden değerlendirilmesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Edinilmesi planlanan maddi duran varlık bulunmamaktadır. Finansal ya da faaliyet kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

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

Çevresel etki değerlendirme şartlarına tabi olan tesisler, ÇED Yönetmeliği'nde sayılmaktadır. Şirket'in merkezi ve projeleri, ÇED Yönetmeliği'ndeki listeler kapsamında değildir. Üretim ve faaliyetlerinin ÇED Yönetmeliği kapsamında olup olmadığının değerlendirmesini Evora İzmir Projesi için T.C. İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden kapsam dışında olduğu belirten 18.09.2018 tarihli ve E-2018264 sayılı, Yucel Park Konut Projesi için T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden 28.09.2017 tarihli ve 71280893 220-02 E-20172098 sayılı, Up Life Kadıköy Projesi için T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden 15.05.2014 tarihli ve 38496763/220.99/7545 sayılı, Kartal Residence Projesi için T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden 21.06.2017 tarihli ve 712808093 220-02 E-20171469 sayılı yazıları almıştır.

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

İl	İlçe	Mahalle	Nitelik	Bölüm	Değeri	Referans
İstanbul	Silivri	Fenerköy	Arsa	3287 Ada 24 Parsel	9.050.000	A
İstanbul	Kartal	Soğanlık	Arsa	10295 Ada 33 Parsel	22.080.000	B
İstanbul	Kartal	Soğanlık	Arsa	10295 Ada 32 Parsel	53.610.000	B
İstanbul	Ataşehir	K.Bakkalköy	Dükkan/Ofis	F-01-02	46.240.000	C
İstanbul	Ataşehir	K.Bakkalköy	Dükkan/Ofis	G-01-02	52.755.000	C
İstanbul	Ataşehir	K.Bakkalköy	Dükkan/Ofis	H-01-02	61.690.000	C
İstanbul	Kadıköy	Suadiye	Daire	C/18	51.600.000	D
İstanbul	Küçükçekmece	Atatürk	Dükkan/Ofis	T4-1	25.600.000	E
İstanbul	Küçükçekmece	Atatürk	Dükkan/Ofis	T5-1	31.200.000	E
İstanbul	Başakşehir	Bahçeşehir	Dükkan/Ofis	158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168	205.750.000	F
<b>TOPLAM</b>					<b>559.575.000</b>	

a. İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fenerköy Mahallesi, 3287 ada 24 parsel numaralı taşınmaz, İşletme tarafından yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır. Taşınmaz üzerinde Kozyatağı

Vergi Dairesi'nin 04/10/2018 tarih 885757 sayılı Haciz yazıları ile 1.416.961,87 TL'lik kamu haczi bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde yer alan kamu haciz şerhleri nedeniyle taşınmaz değerlendirme şirketi tarafından SATILAMAZ olarak nitelendirilmiştir.

- b. İstanbul İli, Kartal İlçesi, Soğanlık Yeni Mahallesi İstanbul İli, Kartal İlçesi, Soğanlık Yeni Mahallesi 10295 ada 33 parsel numaralı ARSA nitelikli ve 10944 ada 32 parsel ARSA nitelikli taşınmazlar İşletme tarafından yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde Halk Faktöring A.Ş. lehine 1. Dereceden 10.000.000,00 TL bedelle, Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. Dereceden 20.000.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. Taşınmazların satış kabiliyeti Satılabilir özelliktedir.
- c. İşletme tarafından 2021 yılında stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilen taşınmazlar Barbaros Mah. Mor Sümbül Sokak, Deluxia Palace Sitesi, Mor Amber Sokak, F Blok No: 9E, G blok No:9F ve H blok No:9G Ataşehir /İstanbul adresinde yer almaktadır. G Blok (1) ve (2) numaralı bağımsız bölümler üzerinde 06.06.2018 tarih ve 10091 yevmiye numaralı Garantibankası A.Ş. lehine 13.000.000 TL bedelli ipotek, H Blok (1) ve (2) numaralı bağımsız bölümler üzerinde İş bankası lehine 21.07.2017 tarih ve 12990 yevmiye numaralı 10.000.000 TL bedelli ipotek, F blok (1) ve (2) numaralı bağımsız bölümler üzerinde Garanti Bankası A.Ş. Lehine 19.10.2016 tarih ve 19613 yevmiye numaralı 15.000.000 TL bedelli ipotek bulunmaktadır. Taşınmazların satış kabiliyeti Satılabilir özelliktedir.
- d. İşletme tarafından 2021 yılında stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilen taşınmazlar, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi, 870 ada, 108 parsel sayılı, 3.940,90m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "8 katlı A-B ve 23 katlı C bloktan oluşan betonarme bina ve arsasının, C Blok 17-18 nolu bağımsız bölümlerden teşekkül etmektedir.Bu taşınmazlar üzerinde 21.03.2018 tarihli 18000717 sayılı sözleşmeye istinaden finansal kiralama şerhi bulunmaktadır. Taşınmazların satış kabiliyeti Satılabilir özelliktedir.
- e. İşletme tarafından 2022 yılında stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilen taşınmazlar, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İkitelli Mahallesi, 1386 ada 1 parsel üzerinde konumlu T4 ve T5 bloklarda yer alan dükkan/ofislerden oluşmaktadır. Taşınmazlar üzerinde TEDAŞ lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi şerhi vardır. Ayrıca, T4 blokta yer alan dükkan/ofis için Türkiye Halk Bankası lehine 6.500.000 TL, T5 blokta yer alan dükkan/ofis için ise Ziraat Katılım Bankası lehine 7.000.000 TL'lik taşınmaz ipoteki bulunmaktadır. Taşınmazın satış kabiliyeti SATILABİLİR olarak nitelendirilmiştir.
- f. İşletme tarafından 2022 yılında stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilen taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 594 ada 1 parsel üzerinde konumlu 11 adet dükkan/ofis'ten oluşmaktadır. Taşınmaz üzerinde Vakıf Katılım Bankası lehine birinci dereceden F.B.K. 40.000.000 TL'lik, Vakıf Katılım Bankası lehine ikinci dereceden F.B.K. 63.000.000 TL'lik, Vakıf Katılım Bankası lehine üçüncü dereceden F.B.K. 150.000.000 TL'lik ipotek bulunmaktadır. Taşınmazın satış kabiliyeti SATILABİLİR olarak nitelendirilmiştir.

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

Finansal tablolara 30.09.2023 tarihi itibarıyla yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından



yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Şirket Merkez Binası	2008	167.100.000	18.08.2023/ 2023-0197	Yatırım amaçlı değil	152.218.000
Spor Salonu/Kadıköy	2012	335.000.000	18.08.2023/ 2023-0199	Yatırım amaçlı değil	289.910.000
İstanbul İli / Ataşehir (1 Adet Tripleks Villa ve 1 Adet Konut)	2010	123.445.000	15.09.2022/ 2022-00234	Yatırım amaçlı değil	106.028.000

## 9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

### 9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla sahip olduğu maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Kullanım Hakkı Varlıkları	1.514.935
Patentler	306.047
Markalar	6.683.408
Program ve Yazılımlar	360.274
Haklar	4.297.960
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>13.162.624</b>

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

Maddi olmayan duran varlıklar Şirket faaliyetlerinde yüksek öneme sahip değildir.

### 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 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sona eren yıllara ve 30.09.2023 tarihinde sonra eren döneme ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
<b>VARLIKLAR</b>				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	20.540.839	22.442.887	202.926.609	324.546.386
Finansal Yatırımlar	351.446	8.860.000	64.140.685	53.149.540
Ticari Alacaklar	270.498.328	430.439.818	263.995.997	450.161.743
Diğer Alacaklar	56.332.602	37.471.385	37.799.227	24.896.887
Sözleşme Varlıkları	-	-	337.020.243	280.964.595
Stoklar	1.088.754.051	1.256.247.435	1.792.747.051	2.658.294.752
Peşin Ödenmiş Giderler	10.346.767	62.123.159	203.714.264	167.082.687
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.299.724	3.006.270	367	8.045.482
Diğer Dönen Varlıklar	41.717.772	31.602.605	97.838.599	199.846.639
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>1.490.841.528</b>	<b>1.852.193.558</b>	<b>3.000.183.041</b>	<b>4.166.988.712</b>
Duran Varlıklar				
Finansal Yatırımlar	47.501	752	752	752
Diğer Alacaklar	634.095	660.947	661.946	660.847
Stoklar	30.130.336	9.342.110	9.342.110	336.464
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.650.000	154.310.000	460.865.000	559.575.000
Maddi Duran Varlıklar	81.943.998	412.838.689	663.273.492	676.395.856
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.648.406	1.673.047	8.494.422	13.162.624
Peşin Ödenmiş Giderler	1.272.216	799.698	2.154.820	3.625.898
Ertelenmiş Vergi Varlığı	39.368.658	-	-	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Duran Varlıklar	197.367	1.006.233	8.751.174	19.526.710
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>162.892.576</b>	<b>580.631.476</b>	<b>1.153.543.715</b>	<b>1.273.284.151</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.653.734.104</b>	<b>2.432.825.034</b>	<b>4.153.726.756</b>	<b>5.440.272.865</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	93.854.837	81.343.672	247.171.805	513.523.374
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	315.405.227	36.027.767	126.576.218	80.508.051
Diğer Finansal Yükümlülükler	77.027	-	2.407.512	85.153
Ticari Borçlar	190.583.611	214.925.570	197.899.530	191.686.859
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9.576.489	8.314.595	14.420.756	47.023.300
Diğer Borçlar	50.605.534	22.910.374	55.783.105	218.977.204

Sözleşme Yükümlülükleri	122.640.610	159.658.015	190.691.247	227.618.214
Ertelenmiş Gelirler	254.016.689	285.296.775	127.970.153	901.269.199
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	573.304	-	1.607.007	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	21.833.998	47.018.202	70.414.974	78.417.968
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.454.786	24.374.663	27.927.721	70.973.503
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.074.622.111</b>	<b>879.869.631</b>	<b>1.062.870.027</b>	<b>2.330.082.826</b>
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	448.899.654	910.029.634	807.255.484	648.011.046
Sözleşme Yükümlülükleri	-	-	531.406.755	702.996.766
Ertelenmiş Gelirler	277.093.146	414.764.605	1.072.746.346	996.446.992
Uzun Vadeli Karşılıklar	4.675.437	2.931.616	7.697.241	6.656.592
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	72.178.336	162.026.039	139.704.873
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	159.474	159.474	-	-
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>730.827.710</b>	<b>1.400.063.665</b>	<b>2.581.131.865</b>	<b>2.493.816.269</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>1.805.449.821</b>	<b>2.279.933.295</b>	<b>3.644.001.892</b>	<b>4.823.899.096</b>
<b>Özkaynaklar</b>				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	-151.578.106	152.388.513	508.265.759	616.622.219
Ödenmiş Sermaye	129.962.500	130.000.000	130.000.000	130.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	328.942	328.942	328.942	328.942
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	50.000	50.000	50.000	50.000
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-129.019.920	-129.019.920	-125.469.840	-129.019.920
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	37.873.556	277.055.854	434.428.776	428.786.916
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.119.138	1.119.138	1.119.138	1,119.138
Diğer Yedekler	6.080.404	6.080.404	6.045.404	6.080.404
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-150.285.632	-223.260.108	-173.544.423	38.291.850
Net Dönem Karı veya Zararı	-47.687.094	90.034.203	235.307.762	140.984.889
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-137.611	503.225	1.459.106	-248.450
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>-151.715.717</b>	<b>152.891.738</b>	<b>509.724.865</b>	<b>616.373.769</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.653.734.104</b>	<b>2.432.825.034</b>	<b>4.153.726.756</b>	<b>5.440.272.865</b>

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları

## Bilanço Analizi:

### DÖNEN VARLIKLAR

Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, sözleşme varlıkları, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır.

Şirket'in dönen varlıklar toplamı artan ana ticari faaliyetleri sonucunda, bilanço dönemleri itibarıyla artış göstererek 30.09.2023 tarihinde 4.166.988.712 TL büyüklüğe ulaşmıştır (31.12.2022: 3.000.183.041 TL, 31.12.2021: 1.852.193.558 TL, 31.12.2020: 1.490.841.528 TL). 30.09.2023 tarihi itibarıyla dönen varlıklar, toplam aktiflerinin %76,60'ini oluşturmaktadır (31.12.2022: %72,32, 31.12.2021: %76,13, 31.12.2020: %90,15).

**Nakit ve nakit benzeri**, Ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri yapmak ve satmak olan Şirket'in bilanço dönemleri boyunca nakit ve nakit benzerleri artış göstererek 30.09.2023 tarihi itibarıyla 324.546.386 TL'ye ulaşmıştır (31.12.2022: 202.926.609 TL, 31.12.2021: 22.442.887 TL, 31.12.2020: 20.540.839 TL). 30.09.2023 tarihindeki nakit ve nakit benzeri kaleminin %94,4'ü banka mevduatlarından oluşmaktadır (31.12.2022: %92,6 31.12.2021: %30,3, 31.12.2020: %39,1). Banka mevduatlarının önemli bir kısmını vadesiz mevduat hesabı oluşturmaktadır.

**Finansal yatırımlar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %17 oranında düşerek 53.149.540 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2022 tarihinde ise bir önceki seneye göre %624



oranında artarak 64.140.685 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2021: 8.860.000 TL, 31.12.2020: 351.446 TL). Söz konusu artışın nedeni, Şirket'in ana faaliyeti nedeniyle elde etmiş olduğu kaynağın bir kısmını vadeli mevduat olarak değerlendirmesidir.

**Ticari alacaklar**, Şirket'in ticari alacakları 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %71 oranında artarak 450.161.743 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 263.995.997 TL, 31.12.2021: 430.439.818 TL, 31.12.2020: 270.498.328 TL). 30.09.2023 tarihi itibarıyla 31.12.2022 yılına oranla artışın nedeni eklenen yeni projeler sebebiyle oluşan ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artıştır.

**Diğer alacaklar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna kıyasla %34 oranında azalış göstermiş ve 24.896.887 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 37.799.227, 31.12.2021: 37.471.385 TL, 31.12.2020: 56.332.602 TL). Verilen depozito ve teminatlar ve ortaklardan alacaklardan meydana gelmektedir. Bu dönemde diğer alacakların 6.623.663 TL'lik kısmı verilen depozito ve teminatlardan oluşmakta olup bu tutar diğer alacaklar kaleminin %26,6'sına tekabül etmektedir (31.12.2022: %25,7, 31.12.2021: %22,6, 31.12.2020: %3,2).

**Sözleşme Varlıkları**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna göre %17 oranında azalarak 280.964.595 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 337.020.243 TL, 31.12.2021: 0 TL, 31.12.2020: 0 TL). Yıllara sarı projelerden oluşmaktadır. Söz konusu ilgili alacak proje kapsamında devredilecek varlıkların faturalarının henüz kesilmemesi sebebiyle sözleşme varlığı olarak sınıflandırılmıştır.

Proje Adı	Mülkiyet Durumu	Başlama Yılı	Öngörülen Bitiş Yılı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Ticari Ünite Sayısı
Uplife Kadıköy (C Ada)	Kat Karşılığı	2017	2024	830	20
Deluxia Park Business (Diktaş Maltepe)	Kat Karşılığı	2017	2024		414
Yücel Park	Kat Karşılığı	2018	2024	825	17
Yıldızlı Bahçe (Residence in Deluxia)	Satın Alma	2018	2023	137	11
Evora İzmir	Hasılat Paylaşım	2018	2024	1.092	41
Deluxia Park Business Residence	Kat Karşılığı	2017	2024	185	17
Divan Residence	Kat Karşılığı	2022	2027	670	4

**Stoklar**, Şirket'in faaliyet döngüsü çerçevesinde konut üretiminde kullanılmak ve daha sonra satılmak üzere elinde bulundurduğu varlıklardan oluşmakta olup, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna göre %48 oranında artarak 2.658.294.755 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 1.792.747.051 TL, 31.12.2021: 1.256.247.435 TL, 31.12.2020: 1.088.754.051 TL). Şirket'in ana faaliyetlerindeki artış ve çok sayıda projesinin bulunmasına paralel, bilanço dönemleri itibarıyla stoklar da artış göstermiştir.

Şirket'in 31.12.2020 – 31.12.2021 yıl sonu ve 2023 9 aylık dönem bilanço dönemleri sonu itibarıyla stoklar aşağıdaki tablodaki gibidir.

Kısa Vadeli Stoklar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
İlk madde ve Malzeme	546.425	348.369	208.056	17.319.518
Yarı Mamuller Üretim	761.537.301	1.028.693.363	1.668.854.476	2.535.828.810
Mamul Stokları	288.360.824	213.171.990	105.804.051	79.322.746
Ticari Mallar	38.296.345	14.030.468	17.880.468	25.823.678
Diğer Stoklar	13.156	3.245	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.088.754.051</b>	<b>1.256.247.435</b>	<b>1.792.747.051</b>	<b>2.658.294.752</b>

**Kaynak:** Bağımsız Denetim Raporu

**Peşin ödenmiş giderler** 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %18 oranında azalarak 167.082.687 TL, 31.12.2022 tarihinde ise bir önceki seneye oranla %228 oranında artarak

203.714.264 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2021: 62.123.159 TL, 31.12.2020: 10.346.767 TL). Verilen sipariş avansları, peşin ödenmiş giderler kaleminin %98,5 'ine tekabül etmektedir (31.12.2022: %99,5, 31.12.2021: %97,1, 31.12.2020: %89,1).

**Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar,** Peşin Ödenen Vergi ve Fonlardan oluşmakta olup, 30.09.2023 tarihinde 8.045.482 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 367 TL, 31.12.2021: 3.006.270 TL, 31.12.2020: 2.299.724 TL).

**Diğer dönen varlıklar,** İş avansları, devreden KDV, personel avansları ve diğer KDV toplamından oluşmakta olup, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %104 oranında artarak 199.846.639 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 97.838.599 TL, 31.12.2021: 31.602.605 TL, 31.12.2020: 41.717.772 TL). Bu artışın sebebi Şirket'in ana faaliyetleri sonucunda devreden KDV tutarının 178.523.952 TL'ye ulaşmasıdır. Devreden KDV diğer dönen varlıkların %89,3'üne tekabül etmektedir (31.12.2022: %98,0, 31.12.2021: %95,7, 31.12.2020: %98,7).

**Diğer dönen varlıklar,** İş avansları, devreden KDV, personel avansları ve diğer KDV toplamından oluşmakta olup, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %104 oranında artarak 199.846.639 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 97.838.599 TL, 31.12.2021: 31.602.605 TL, 31.12.2020: 41.717.772 TL). Bu artışın sebebi Şirket'in ana faaliyetleri sonucunda devreden KDV tutarının 178.523.952 TL'ye ulaşmasıdır. Devreden KDV diğer dönen varlıkların %89,3'üne tekabül etmektedir (31.12.2022: %98,0, 31.12.2021: %95,7, 31.12.2020: %98,7).

## DURAN VARLIKLAR

Şirket'in duran varlıkları finansal yatırımlar, diğer alacaklar, stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, peşin ödenmiş giderler, ertelenmiş vergi varlığı ve cari dönem vergisiyle ilgili duran varlıklardan oluşmaktadır.

Şirket'in duran varlıklar toplamı, 30.09.2023 tarihinde 1.273.284.151 TL büyüklüğe ulaşmıştır (31.12.2022: 1.153.543.715 TL, 31.12.2021: 580.631.476 TL, 31.12.2020: 162.892.576 TL).

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla duran varlıkları, toplam aktiflerinin %23,40'ını oluşturmaktadır (31.12.2022: %27,68, 31.12.2021: %23,95, 31.12.2020: %10,15).

**Finansal yatırımlar,** Bilanço dönemleri itibarıyla teşkilatlandırılmış piyasalarda işlem gören finansal yatırımı bulunmamaktadır.

**Diğer alacaklar,** Uzun vadeli verilen depozito ve teminatlar toplamı olup bilanço dönemleri itibarıyla önemli bir değişiklik göstermemiştir. 30.09.2023 tarihinde 660.847 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 661.946, 31.12.2021: 660.947 TL, 31.12.2020: 634.095TL).

**Stoklar,** yarı mamüller toplamından oluşmaktadır. 30.09.2023 tarihinde 336.464 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 9.342.110 TL, 31.12.2021: 9.342.110 TL, 31.12.2020: 30.130.336 TL).

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller,** Şirket mal ve hizmet üretiminde kullanmak veya idari maksatla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan binalarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmıştır. Finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulleri için

yeniden değerlendirme yapılmıştır. 30.09.2023 tarihi itibarıyla bilançosuna yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir değerlendirme şirketi olan İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan raporlarda tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. Söz konusu raporlar çerçevesinde oluşan değer artışı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller tutarı 559.575.000 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 460.865.000, 31.12.2021: 154.310.000 TL, 31.12.2020: 6.650.000 TL).

30.09.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İl	İlçe	Mahalle	Nitelik	Ekspertiz Değeri
İstanbul	Silivri	Fenerköy	Arsa	9.050.000
İstanbul	Kartal	Soğanlık	Arsa	22.080.000
İstanbul	Kartal	Soğanlık	Arsa	53.610.000
İstanbul	Ataşehir	K. Bakkalköy	Dükkan / Ofis	46.240.000
İstanbul	Ataşehir	K. Bakkalköy	Dükkan / Ofis	52.755.000
İstanbul	Ataşehir	K. Bakkalköy	Dükkan / Ofis	61.690.000
İstanbul	Kadıköy	Suadiye	Daire	51.600.000
İstanbul	Küçükçekmece	Atatürk	Dükkan / Ofis	25.600.000
İstanbul	Küçükçekmece	Atatürk	Dükkan / Ofis	31.200.000
İstanbul	Başakşehir	Bahçeşehir	Dükkan / Ofis	205.750.000
Toplam				559.575.000

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları

**Maddi duran varlıklar**, Şirket maddi duran varlıklarında yer alan gayrimenkullerini değerlemeye tabi tutmuş ve değerlendirme farklarını özkaynaklar altında muhasebeleştirmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklarının gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirme raporlarında tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınmıştır. İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir. Söz konusu değerlendirme raporuyla maddi duran varlıklar yeniden değerlendirilmiş olması nedeniyle 30.09.2023 tarihinde bir önceki döneme oranla %4 oranında artarak 676.395.856 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 663.273.492 TL, 31.12.2021: 412.838.689 TL, 31.12.2020: 81.943.998 TL).

**Maddi olmayan duran varlıklar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %55 oranında artarak 13.162.624 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 8.494.422 TL, 31.12.2021: 1.673.047 TL, 31.12.2020: 2.648.406 TL). Bu artış, haklarda yaşanan artıştan kaynaklanmaktadır.

**Peşin ödenmiş giderler**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %68 oranında artarak 3.625.898 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 2.154.820 TL, 31.12.2021: 799.698 TL, 31.12.2020: 1.272.216 TL). Bu artışın sebebi Şirket'in artan ana faaliyetleridir.

**Cari Dönem Vergisiyle İlgili Duran Varlıklar**, 30.09.2023 tarihinde bir önceki seneye oranla %123 oranında artarak 19.526.710 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 8.751.174 TL, 31.12.2021: 1.006.233 TL, 31.12.2020: 197.367 TL). Bu artışın sebebi Şirket'in ana faaliyeti kapsamında gerçekleştirmiş olduğu hasılat ve dönem karı neticesinde oluşan peşin ödenen vergiler ve fonlardaki yükseliştir.



## KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, diğer finansal yükümlülükler, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, sözleşme yükümlülükleri, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri, toplam kaynaklarının %42,83'ünü oluşturmaktadır. (31.12.2022: %25,59, 31.12.2021: %36,17, 31.12.2020: %64,98)

**Kısa vadeli borçlanmalar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %108 oranında artarak 513.523.374 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 247.171.805 TL, 31.12.2021: 81.343.672 TL, 31.12.2020: 93.854.837 TL). Kısa vadeli yükümlülüklerdeki artışın önemli nedeni artan ana faaliyetleri gereği kısa vadeli kredi borçlanmalardaki yükseliş ile daha önce uzun vadeli borçlanmalar içerisinde yer alan bir kısım kredi vadesini yaklaşmasıdır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Kısa Vadeli Kredi Borçları	93.186.029	80.650.216	246.401.631	513.055.155
Kullanım Hakkı Varlıklarından Kısa Vadeli Yükümlülükler (TFRS - 16)	668.808	693.456	770.174	468.219
<b>Toplam</b>	<b>93.854.837</b>	<b>81.343.672</b>	<b>247.171.805</b>	<b>513.523.374</b>

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları

**Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %36 oranında azalarak 80.508.051 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 126.576.218 TL, 31.12.2021: 36.027.767 TL, 31.12.2020: 315.405.227 TL). Bu azalışın nedeni uzun vadeli borçlanmalar içerisinde yer alan bir kısım kredi vadesini yaklaşmasıdır.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Uzun Vadeli Kredi Borçlarının Kısa Vadeli Kısımları	315.018.898	26.428.230	88.714.373	40.736.001
Finansal Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar	386.329	9.599.537	46.560.821	48.293.255
Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçları (-)	-	-	-8.698.976	-8.521.205
<b>Toplam</b>	<b>315.405.227</b>	<b>36.027.767</b>	<b>126.576.218</b>	<b>80.508.051</b>

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları

**Diğer finansal yükümlükler**, Şirket'in kredi kartı borçlarından oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Finansal Yükümlülükler	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Kredi Kartı Borçları	77.027	-	2.407.512	85.153
<b>Toplam</b>	<b>77.027</b>	<b>-</b>	<b>2.407.512</b>	<b>85.153</b>

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları

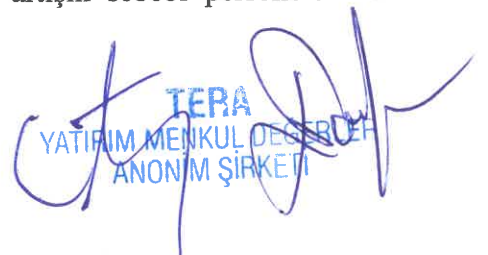
**Ticari borçlar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 göre %3 oranında düşüşle 191.686.859 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 197.899.530, 31.12.2021: 211.054.635 TL, 31.12.2020: 190.583.611 TL).

**Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %226 oranında artarak 47.023.300 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 14.420.756, 31.12.2021: 8.314.495 TL, 31.12.2020: 9.576.489 TL). Bu artışın sebebi personele olan borçların yükselmesidir.



106



  
TERA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

**Diğer borçlar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %293 artarak 218.977.204 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 127.970.153 TL, 31.12.2021: 22.910.374 TL, 31.12.2020: 50.605.534 TL). Bu artış sebebi ortaklara olan borçların yükselmesidir.

**Sözleşme Yükümlülükleri**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %19 artarak 227.618.214 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 190.691.247 TL, 31.12.2021: 159.658.015 TL, 31.12.2020: 122.640.610 TL). Bu artışın sebebi sözleşme yükümlülükleri kaleminde yer alan yıllara sari projelerin yükümlülüklerinin yükselmesidir.

**Ertelenmiş Gelirler**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla % 604 artarak 901.269.199 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 127.970.153 TL, 31.12.2021: 285.296.775 TL, 31.12.2020: 254.016.689 TL). Bu artışın sebebi daha önce alınan avansların artmasıdır.

**Kısa vadeli karşılıklar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %11 artarak 78.417.968 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 70.414.974 TL, 31.12.2021: 50.889.137 TL, 31.12.2020: 21.833.998 TL).

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %154 artarak 70.973.503 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 27.927.721 TL, 31.12.2021: 24.374.663 TL, 31.12.2020: 15.454.786 TL). Ağırlıklı olarak Ödenecek vergi ve fonlar ile taksitlendirilmiş vergi yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

## UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri uzun vadeli borçlanmalar, sözleşme yükümlülükleri, ertelenmiş gelirler, uzun vadeli karşılıklar, ertelenmiş vergi yükümlülüğü ve diğer uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükleri, toplam kaynaklarının %45,84'ünü oluşturmaktadır (31.12.2022: %62, 40, 31.12.2021: %57,66, 31.12.2020: %44,50).

**Uzun vadeli borçlanmalar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %20 azalarak 648.011.046 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 807.255.484 TL, 31.12.2021: 910.029.634 TL, 31.12.2020: 448.899.654 TL). Bu azalışın sebebi mevcut kredi ödemelerin gerçekleşmesi ve bir kısmının da vadesinin yaklaşması ile kısa vadeli borçlara dönüşmesidir.

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2021
Uzun Vadeli Kredi Borçları	403.733.258	849.236.927	774.332.336	639.590.103	849.236.927
Finansal Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar	43.810.620	59.862.659	34.474.142	9.499.103	59.862.659
Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçları (-)	-1.003	-1.003	-2.468.267	-2.598.331	-1.003
Kullanım Hakkı Varlıklarından Uzun Vadeli Yükümlülükler (TFRS - 16)	1.356.779	931.051	917.273	1.520.171	931.051
<b>Toplam</b>	<b>448.899.654</b>	<b>910.029.634</b>	<b>807.255.484</b>	<b>648.011.046</b>	<b>910.029.634</b>

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları

**Sözleşme yükümlülükleri**, 30.09.2023 tarihinde 702.996.766 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 531.406.755 TL, 31.12.2021: Yoktur, 31.12.2020: Yoktur). Bu artışın sebebi sözleşme yükümlülükleri kaleminde yer alan yıllara sari projelerin yükümlülüklerinin yükselmesidir.

**Ertelenmiş gelirler**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %7 azalarak 996.446.992 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 1.072.746.346 TL, 31.12.2021: 414.764.605 TL, 31.12.2020: 277.093.146 TL). İnşası devam eden İstanbul Uplife Kadıköy, Deluxia Park Business, Yücelpark ve Residence in Deluxia Evora projelerine ilişkin alınan sipariş avansları Ertelenmiş gelirler kaleminin önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.

**Uzun vadeli karşılıklar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %14 azalarak 6.656.592 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 7.697.241 TL, 31.12.2021: 2.931.616 TL, 31.12.2020: 4.675.437 TL).

**Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %14 azalarak 139.704.873 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 169.545.474 TL, 31.12.2021: 76.544.249 TL, 31.12.2020: 7.553.944).

**Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler**, 30.09.2023 dönemi itibarıyla diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır (31.12.2022: Yoktur, 31.12.2021: 159.474 TL, 31.12.2020: 159.474 TL).

## ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in özkaynakları; ödenmiş sermaye, sermaye düzeltme farkları, pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları, ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler), kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, diğer yedekler ve geçmiş yıllar karları veya zararlarından oluşmaktadır.

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla özkaynakları, toplam kaynaklarının %11,3'ünü oluşturmaktadır (%12,0, 31.12.2021: %6,2, 31.12.2020: -%9,3).

Şirket'in ana ortaklığa ait özkaynakları 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %21 artarak 616.622.219 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 498.294.531 TL, 31.12.2021: 150.842.645 TL, 31.12.2020: -153.575.259 TL). Özkaynaklardaki bu artışın sebebi, geçmiş yıllara ait karların yükselmesidir.

### 10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 ve 30.09.2023 ara döneme ait özel bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Gelir Tablosu	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2023
Hasılat	208.910.587	520.557.522	426.541.730	230.576.671	707.162.196
Satışların Maliyeti (-)	(265.866.763)	(366.754.363)	(284.421.155)	(181.497.451)	(458.385.109)
<b>Brüt Kâr/(Zarar)</b>	<b>(56.956.176)</b>	<b>153.803.159</b>	<b>142.120.575</b>	<b>49.079.220</b>	<b>248.777.087</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(18.472.245)	(26.029.853)	(46.194.912)	(13.689.113)	(56.098.185)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(8.410.394)	(11.497.815)	(49.304.792)	(17.388.250)	(43.054.394)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	34.921.707	38.480.375	42.105.789	24.194.476	28.119.498
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(51.913.382)	(60.623.499)	(59.973.708)	(58.321.567)	(58.121.806)



<b>Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>	<b>(100.830.489)</b>	<b>94.132.368</b>	<b>28.752.954</b>	<b>(16.125.234)</b>	<b>119.622.200</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	8.001.675	36.905.203	207.388.167	4.160.466	70.310.756
Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri (-)	-	(159.253)	-	-	-
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>	<b>(92.828.814)</b>	<b>130.878.318</b>	<b>236.141.121</b>	<b>(11.964.768)</b>	<b>189.932.956</b>
Finansman Gelirleri	9.588.102	14.288.543	9.532.199	2.014.030	1.241.546
Finansman Giderleri (-)	-2.643.926	-21.574.911	-11.711.090	(9.475.226)	(80.061.917)
<b>Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)</b>	<b>(85.884.638)</b>	<b>123.591.950</b>	<b>233.962.230</b>	<b>(19.425.964)</b>	<b>111.112.585</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>	<b>38.309.919</b>	<b>(32.996.166)</b>	<b>2.839.315</b>	<b>54.684.187</b>	<b>29.758.883</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(693.927)	-	(3.066.948)	-	-
Ertelemiş Vergi Gideri/Geliri	39.003.846	(32.996.166)	5.906.263	54.684.187	29.758.883
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı (Zararı)</b>	<b>(47.574.719)</b>	<b>90.595.785</b>	<b>236.801.544</b>	<b>35.258.223</b>	<b>140.871.468</b>
<b>Dönem Net Kârı/(Zararı)</b>	<b>(47.574.719)</b>	<b>90.595.785</b>	<b>236.801.544</b>	<b>35.258.223</b>	<b>140.871.468</b>

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları

### Gelir Tablosu Analizi:

Şirket ana faaliyet konusu; aktifinde kayıtlı arsalar üzerinde inşaat yapmak ve kat karşılığı, hasılat paylaşım modelleri çerçevesinde gayrimenkul projeleri yapmak ve satmak olması nedeniyle projelerin tamamlanma ve satış süreçleri yıllara sari olarak gerçekleşmektedir. Bu çerçevede hasılat, finansal tablo dönemleri itibarıyla artış/azalış göstermektedir. Şirket, 2023 yılının ilk üç çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %207 oranında artarak 707.162.196 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 426.541.730 TL, 30.09.2022: 230.576.671 TL, 31.12.2021: 520.557.522 TL, 31.12.2020: 208.910.587 TL).

Şirket'in satışların maliyeti 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 458.385.109 TL olarak (31.12.2022: 284.421.155 TL, 30.09.2022: 181.497.451 TL, 31.12.2021: 366.754.363 TL, 31.12.2020: 265.866.763 TL) gerçekleşmiştir. Buna göre brüt kar 248.777.087 TL olarak gerçekleşirken geçen senenin aynı dönemine göre %407 oranında artış göstermiştir. Maliyetin hasılatı oranı 30.09.2023 döneminde %65 olarak gerçekleşmiştir (2022: %67, 2022/09: %79, 2021: %70, 2020: %127).

Şirket'in faaliyet giderleri genel yönetim ve pazarlama giderlerinden oluşmaktadır. Genel yönetim giderleri 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 56.098.185 TL olarak gerçekleşirken geçen yılın aynı dönemine göre %310 oranında artmıştır (2022: 46.194.912 TL, 2022/09: 13.689.113 TL, 2021: 26.029.853 TL, 2020: 18.472.245 TL). Bu artışın en önemli nedeni süre gelen enflasyonist piyasa koşulları dolayısıyla personel giderleri ile vergi resim harç giderlerindeki yükseliştir.

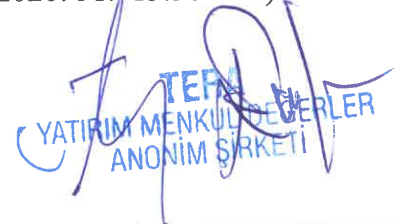
Pazarlama giderleri ise 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 43.054.394 TL olarak gerçekleşirken geçen yılın aynı dönemine göre %148 oranında artmıştır (2022: 49.304.792 TL, 2022/09: 17.388.250 TL, 31.12.2021: 11.497.815 TL, 31.12.2020: 8.410.394 TL). Bu artışın en önemli nedeni satış komisyonu ve danışmanlık giderlerindeki yükseliştir.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 28.119.498 TL olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %16 oranında artış göstermiştir (2022: 42.105.789 TL, 2022/09: 24.194.476 TL, 31.12.2021: 38.480.375 TL, 31.12.2020: 34.921.707 TL). Bu artışın en önemli nedeni gider paylaşım ile promosyon gelirlerindeki yükseliştir.

Esas faaliyetlerden diğer giderler 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 58.121.806 TL olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre önemli bir değişim göstermemiştir. (2022: 59.973.708 TL, 2022/09: 58.321.567 TL, 2021: 60.623.499 TL, 2020: 51.913.382 TL)





  
TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Yatırım faaliyetlerinden gelirler 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 70.310.756 TL olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %1.590 oranında artış göstermiştir (2022: 207.388.167 TL, 2022/09: 4.160.466 TL, 2021: 36.905.203 TL, 2020: 8.001.675 TL). Bu artış, Şirket'in duran varlık satış karından kaynaklanmaktadır.

Yatırım faaliyetlerinden giderler 2023 yılının ilk üç çeyreğinde bulunmamaktadır (2022: Yoktur, 2022/09: Yoktur, 2021: 159.253 TL, 2020: Yoktur).

Finansman giderleri 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 80.061.917 TL olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %745 oranında artış göstermiştir (2022: 11.711.090 TL, 2022/09: 9.475.226 TL, 2021: 21.574.911 TL, 2020: 2.643.926 TL). Bu artışın en önemli nedeni faiz giderlerindeki artıştır.

Finansman gelirleri 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 1.241.546 TL olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %38 oranında azalış göstermiştir (2022: 9.532.199 TL, 2022/09: 2.014.030, 2021: 14.288.543 TL, 2020: 9.588.102 TL). Bu azalışın en önemli nedeni faiz gelirlerindeki azalıştır.

Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri, cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi gelir/giderlerinden oluşmaktadır. Bu çerçevede 2023 yılının ilk üç çeyreği döneminde vergi geliri 29.758.883 TL'dir (2022: 5.906.263 TL, 2022/09: 54.684.187 TL, 2021: -32.996.166 TL, 2020: 39.003.846 TL).

Dönem net karı 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 140.871.468 TL olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %300 oranında artış göstermiştir. Bu artışın en önemli sebebi hasılatla yaşanan artış ve ertelenmiş vergi geliridir (2022: 236.801.544 TL, 2022/09: 35.258.223 TL, 2021: 90.595.785 TL, 2020: -47.574.719 TL).

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

Şirket ana faaliyet konusu; aktifinde kayıtlı arsalar üzerinde inşaat yapmak ve kat karşılığı, hasılat paylaşım modelleri çerçevesinde gayrimenkul projeleri yapmak ve satmak olması nedeniyle projelerin tamamlanma ve satış süreçleri yıllara sari olarak gerçekleşmektedir. Bu çerçevede hasılat, finansal tablo dönemleri itibarıyla artış/azalış göstermektedir. Şirket hasılatının, 2023 yılının ilk üç çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %207 oranında artarak 707.162.196 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 426.541.730 TL, 30.09.2022: 230.576.671 TL, 31.12.2021: 520.557.522 TL, 31.12.2020: 208.910.587 TL).

2020 yılında net satışlarda görülen TL bazlı ciddi artışın önemli bölümü konut fiyatlarında söz konusu yılda yaşanan yukarı doğru hızlı hareketten kaynaklanmıştır. Şirket hasılatının 2023 yılının ilk üç çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %207 oranındaki artış; Şirket'in halihazırda devam eden projelerinde gerçekleşen satışlardan ve Evora İzmir Projesi kapsamında Aslanoğlu'nun vermiş olduğu taşeron hizmetlerinden kaynaklanan gelirlerden kaynaklanmaktadır.

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

Yoktur.

### 10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in borçluluk durumunda en son ara dönem finansal tablo tarihi olan 30.09.2023 tarihinden izahname imza tarihine kadar önemli bir değişiklik olamamıştır.

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>2.330.082.825</b>
Garantili	2.330.082.825
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	<b>2.493.816.269</b>
Garantili	2.493.816.269
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	-
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>4.823.899.094</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>616.373.769</b>
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	130.000.000
Yasal yedekler	1.119.138
Diğer yedekler	6.080.404
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>5.440.272.863</b>
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	<b>Tutar (TL)</b>
<b>A. Nakit</b>	311.032.622
<b>B. Nakit Benzerleri</b>	13.513.764
<b>C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b>	53.149.540
<b>D. Likidite (A+B+C)</b>	377.695.926
<b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>	
<b>F. Kısa Vadeli Banka Kredileri</b>	513.523.374
<b>G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım</b>	80.508.051
<b>H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar</b>	85.153
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	594.116.578
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	<b>216.420.652</b>
<b>K. Uzun Vadeli Banka Kredileri</b>	648.011.046
<b>L. Tahviller</b>	
<b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler</b>	
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	<b>648.011.046</b>
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>	<b>864.431.698</b>



## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

KAYNAKLAR	31.12.2022	Pay (%)	30.09.2023	Pay (%)
Kısa Vadeli Borçlanmalar	247.171.805	6%	513.523.374	9%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	126.576.218	3%	80.508.051	1%
Diğer Finansal Yükümlülükler	2.407.512	0%	85.153	0%
Ticari Borçlar	197.899.530	5%	191.686.859	4%
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14.420.756	0%	47.023.300	4%
Diğer Borçlar	55.783.105	1%	218.977.204	1%
Sözleşme Yükümlülükleri	190.691.247	5%	227.618.214	4%
Ertelenmiş Gelirler	127.970.153	3%	901.269.199	17%
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	1.607.007	0%	-	0%
Kısa Vadeli Karşılıklar	76.614.974	2%	78.417.968	1%
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27.927.721	1%	70.973.503	1%
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.069.070.027</b>	<b>26%</b>	<b>2.330.082.826</b>	<b>43%</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	807.255.484	19%	648.011.046	12%
Sözleşme Yükümlülükleri	531.406.755	13%	702.996.766	13%
Ertelenmiş Gelirler	1.072.746.346	26%	996.446.992	18%
Uzun Vadeli Karşılıklar	7.697.241	0%	6.656.592	0%
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	162.026.039	4%	139.704.873	3%
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>2.581.131.865</b>	<b>62%</b>	<b>2.493.816.269</b>	<b>46%</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>508.265.759</b>	<b>12%</b>	<b>616.622.219</b>	<b>11%</b>
Ödenmiş Sermaye	130.000.000	3%	130.000.000	2%
Sermaye Düzeltme Farkları	328.942	0%	328.942	0%
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	50.000	0%	50.000	0%
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-125.469.840	-3%	-129.019.920	-2%
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	434.428.776	10%	428.786.916	8%
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.119.138	0%	1.119.138	0%
Diğer Yedekler	6.045.404	0%	6.080.404	0%
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	-173.544.423	-4%	38.291.850	1%
Net Dönem Karı/Zararı	235.307.762	6%	140.984.889	3%
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	<b>1.459.106</b>	<b>0%</b>	<b>-248.450</b>	<b>0%</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>509.724.865</b>	<b>12%</b>	<b>616.373.769</b>	<b>11%</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>4.153.726.756</b>	<b>100%</b>	<b>5.440.272.863</b>	<b>100%</b>

Şirket'in fon kaynakları, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler ile özkaynaklardan oluşmaktadır. 30.09.2023 tarihi itibarı ile Şirket'in kaynaklarının yaklaşık %43'ü kısa vadeli yükümlülükler, 46%'sı uzun vadeli yükümlülükler ve %11'i özkaynaklardan oluşmaktadır.

Şirket'in kısa vadeli ve uzun vadeli fon kaynakları, kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, diğer finansal yükümlülükler, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, sözleşme yükümlülükleri, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülükler, uzun vadeli borçlanmalar, sözleşme yükümlülükleri, ertelenmiş gelirler, uzun vadeli karşılıklar, ertelenmiş vergi yükümlülüğü ve diğer uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynakları; ödenmiş sermaye, sermaye düzeltme farkları, pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları, ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler), kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, diğer yedekler ve geçmiş yıllar karları veya zararlarından oluşmaktadır.

**Kısa vadeli borçlanmalar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %108 oranında artarak 513.523.374 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 247.171.805 TL, 31.12.2021: 81.343.672 TL, 31.12.2020: 93.854.837 TL). Kısa vadeli yükümlülüklerdeki artışın önemli nedeni artan ana faaliyetleri gereği kısa vadeli kredi borçlanmalarındaki yükseliş ile daha önce uzun vadeli borçlanmalar içerisinde yer alan bir kısım kredi vadesini yaklaşmasıdır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Kısa Vadeli Kredi Borçları	93.186.029	80.650.216	246.401.631	513.055.155
Kullanım Hakkı Varlıklarından Kısa Vadeli Yükümlülükler (TFRS - 16)	668.808	693.456	770.174	468.219
<b>Toplam</b>	<b>93.854.837</b>	<b>81.343.672</b>	<b>247.171.805</b>	<b>513.523.374</b>

**Kaynak:** Bağımsız Denetim Raporu

**Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %36 oranında azalarak 80.508.051 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 126.576.218 TL, 31.12.2021: 36.027.767 TL, 31.12.2020: 315.405.227 TL). Bu azalışın nedeni uzun vadeli borçlanmalar içerisinde yer alan bir kısım kredi vadesinin yaklaşmasıdır.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Uzun Vadeli Kredi Borçlarının Kısa Vadeli Kısımları	315.018.898	26.428.230	88.714.373	40.736.001
Finansal Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar	386.329	9.599.537	46.560.821	48.293.255
Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçları (-)	-	-	-8.698.976	-8.521.205
<b>Toplam</b>	<b>315.405.227</b>	<b>36.027.767</b>	<b>126.576.218</b>	<b>80.508.051</b>

**Kaynak:** Bağımsız Denetim Raporu

**Ticari borçlar**, 30.09.2023 tarihinde 2022 yılsonuna oranla önemli derecede bir değişiklik göstermeyerek 191.686.859 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 197.899.530, 31.12.2021: 211.054.635 TL, 31.12.2020: 190.583.611 TL).

Şirket'in ana ortaklığa ait özkaynakları 31.12.2022 tarihinde 2022 yılsonuna oranla %21 artarak 616.622.219 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 498.294.531 TL, 31.12.2021: 150.842.645 TL, 31.12.2020: -153.575.259 TL). Özkaynaklardaki bu artışın sebebi, geçmiş yıllara ait karların yükselmesidir.

Şirket'in 30.09.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihlerine ait rasyoları aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir:

Likidite Oranları	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Cari Oran	1,39	2,11	2,82	1,79
Asit-Test Oranı	0,37	0,68	1,14	0,65
Nakit Oran	0,02	0,04	0,25	0,16

**Kaynak:** Bağımsız Denetim Raporları

Şirket fon durumunu ve borçlanma ihtiyacını net borçlanma/toplam özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net borç hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

Borçluluk Analizi	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	409.337.091	117.371.439	376.155.535	594.116.578
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	448.899.654	910.029.634	807.255.484	648.011.046
Nakit ve Nakit Benzerleri	20.892.285	31.302.887	267.067.294	377.695.926
Net Borç (Nakit)	837.344.460	996.098.186	916.343.725	864.431.698
Özkaynak	-153.712.870	151.345.870	496.766.073	616.373.769
Net Borç/Özkaynak	-5,45	6,58	1,84	1,40

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporları

Şirket'in net borç/özkaynaklar oranı 30.09.2023 tarihi itibarıyla 1,49, 31.12.2022 tarihi itibarıyla 1,97, 31.12.2021 tarihi itibarıyla 6,64 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla -5,45 oranında gerçekleşmiştir.

### 11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Özet Nakit Akım Tablosu	2020	2021	2022	2022/9	2023/9
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	51.519.871	-15.581.740	375.285.531	38.925.210	14.282.994
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-42.541.588	-134.141.618	-337.496.137	-47.340.195	205.388.858
Finansal Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	1.633.041	151.781.505	142.538.730	48.708.446	-25.689.550
Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-25.661	-156.099	155.599	-150.221	147.475
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / Azalış	10.585.663	1.902.048	180.483.723	40.143.240	194.129.777
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	9.955.176	20.540.839	22.442.887	22.442.887	202.926.609
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	20.540.839	22.442.887	202.926.610	62.586.127	397.056.386

Şirket'in 01.01.2023 – 30.09.2023 döneminde nakit girişi elde ettiği iki kalem öne çıkmaktadır. İlgili dönemde yatırım faaliyetlerinden gelirleri ağırlıklı olarak projelerinden elde ettiği nakit artışı ve ilişkili taraflara verilen nakit avans ve borçların tahsil edilmesidir.

### 11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Net Borç / Toplam Sermaye oranının yüksekliği Şirket'in finansal borçlarını ödeyememe riskini göstermektedir. Net borç hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Hazır değerler nakit ve nakit benzerleri ile kısa vadeli finansal yatırımlar hesabında yer alan vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Toplam sermaye özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

Borçluluk Analizi	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	409.337.091	117.371.439	376.155.535	594.116.578
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	448.899.654	910.029.634	807.255.484	648.011.046
Nakit ve Nakit Benzerleri	20.892.285	31.302.887	267.067.294	377.695.926
Net Borç (Nakit)	837.344.460	996.098.186	916.343.725	864.431.698
Toplam Özkaynak	-153.712.870	151.345.870	496.766.073	616.373.769
Toplam Sermaye	683.631.590	1.147.444.056	1.413.109.798	1.480.805.467
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	122%	87%	65%	58%

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in 2022 yılında 916.343.725 TL olan net finansal borcu; 30.09.2023 tarihi itibarıyla 864.431.698 TL'ye gerilemiştir.

### 11.4. İşletme sermayesi beyanı:

İşletme Sermayesi	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Dönen Varlıklar	1.490.841.528	1.852.193.558	3.000.183.041	4.166.988.712
Kısa Vaseli Yükümlülükler	1.074.622.111	879.869.631	1.062.870.027	2.330.082.826
Net İşletme Sermayesi	416.219.417	972.323.927	1.937.313.014	1.836.905.886



Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibari ile net işletme sermayesi 1.836.905.886 TL olup, yükümlülüklerini sahip olduğu varlık kalemleri ile karşılayabilecek durumdadır.

Şirketi işbu İzahname tarihinden itibaren en az 12 aylık dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket'in net işletme sermayesi yeterlidir.

**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 itibariyle 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:**

2023 yılı içerisinde, yurtiçi ve küresel enflasyon, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, asgari ücret ve buna bağlı çalışan maaşlarındaki güncellemeler, finansman maliyetlerindeki artışlar, hizmet taşeronlarının üretim maliyetlerinde artışa yol açabilecek hammadde ve emtia fiyatlarındaki belirsizlikler gibi makro seviyede küresel ve yerel çeşitli ekonomik ve finansal etkenler, Şirket'in inşaat taahhüt projelerine ilişkin maliyetlerinde öngörülemeyen artışlara yol açmıştır. 2024 yılı ikinci yarısından itibaren gerek ülkemizde gerekse dünyada merkez bankalarının faiz indirim dönemine girecek olmaları beklendiğinden konut piyasasındaki hareketin artacağı, maliyet artışlarının satış fiyat artışlarıyla karşılanacağı öngörülmektedir. Konut piyasasındaki büyüme yönlü hareketin ülke ekonomisinin büyümesine de katkısının olacağı düşünülmektedir.

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

2024-2026 yılı Orta Vade Planı'nda öngörüldüğü üzere 2024 yılı sonunda enflasyonun düşeceği, buna paralel olarak kredi faizlerinin de aşağı seviye ineceği, bu durumun da konut sektöründe finansmana erişimi kolaylaştırarak sektörde satış hacmini artıracığı ve büyüteceği düşünülmektedir.

İşbu İzahname'nin 5. Maddesinde belirtilen riskler dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, 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.Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

14.3.Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle 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)	(%)
Umut Durbakayım	Yönetim Kurulu Başkanı	Batıtaşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi / Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl	52.000.000	40

<b>Ahmet Nazmi Durbakayım</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	Batıataşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir, İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı/Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl	78.000.000	60
<b>Selma Durbakayım</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	Batıataşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl	-	-
<b>Fatih Öcek Veldet</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	Batıataşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl	-	-
<b>Vedat Yaprak</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	Batıataşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl	-	-

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

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Sinan Çevik	İcra Kurulu Üyesi	Batıataşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir, İstanbul	İcra Kurulu Üyesi	-	-
Kemal Aydın	İcra Kurulu Üyesi	Batıataşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir, İstanbul	İcra Kurulu Üyesi	-	-
Süleyman Uluca	Mali İşler Müdürü	Batıataşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir, İstanbul	Mali İşler Müdürü	-	-
Mustafa Bedri Barışkan	Finans Koordinatörü	Batıataşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir, İstanbul	Finans Koordinatörü	-	-

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

Şirket, 28.01.1980 tarihinde kurulmuştur.

### 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 mevcut yönetim kurulu üyesi olan Ahmet Nazmi Durbakayım, Umut Durbakayım'ın babasıdır. Yönetim kurulu üyesi olan Selma Durbakayım, Ahmet Nazmi Durbakayım'ın eşidir.



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

#### Yönetim Kurulu

#### **Ahmet Nazmi Durbakayım – Divan Başkanı/Yönetim Kurulu Üyesi**

11 Mayıs 1950 tarihinde İstanbul Erenköy’de dünyaya geldi.

İlköğrenimini Zihnipaşa İlkokulu’nda tamamladı. Ortaokulu Kültür ve Marmara Koleji’nde, liseyi Haydarpaşa Lisesi’nde bitirdi. Bu lisede okuması ona İTÜ’nün kapılarını açtı. İlk yıl Elektrik Fakültesi’nde, sonraki yıllarda da ideali olan İnşaat Fakültesi’nde okudu. Mezuniyetinden sonra Haydarpaşa Lisesi Eğitim Vakfı’nda ve Mezunlar Derneği’nde uzun yıllar görev yaptı. Mezunlar Derneği Onursal Başkanı olarak irtibatı kesintisiz devam etmektedir.

Nazmi Durbakayım Teknik Yapı’da 1998 yılından sonra yoluna tek başına devam etti. 1999 yılında Amerika’dan dönen oğlu Umut ve projelerde müellif olan kızı Esra ile Teknik Yapı’ya yeni bir vizyon getirdi.

1999 yılından sonra Umut Durbakayım öncülüğünde Teknik Yapı çatısı altında gıda, turizm, hizmet, güvenlik, imalat vs. gibi alanlarda hizmet veren birçok firma kurdu. Grup haricinde de proje bazlı Ortak Girişim Şirketleri ile faaliyet gösterdi.

Mayıs 2023 tarihinde Teknik Yapı Grup Şirketleri’ndeki Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini oğlu Umut Durbakayım’a devretti. Teknik Yapı Grubunda yönetimde imza yetkisi olan Onursal Başkan olarak göreve devam ediyor.

Nazmi Durbakayım halen, İNDER İstanbul İnşaatçılar Derneği Başkanlığı, TMB Türkiye Müteahhitler Birliği Yüksek Danışma Kurulu Üyeliği, TOBB Türkiye Uluslararası Müteahhitlik Hizmetleri Meclisi Başkan Yardımcılığı ve GYODER Yüksek Danışma Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir. Nazmi Durbakayım halen Büyük Kulüp ve Moda Deniz Kulübü Yüksek Danışma Kurulu üyesidir.

#### **Umut Durbakayım – Yönetim Kurulu Başkanı**

1975 yılında İstanbul Erenköy’de doğan Umut Durbakayım, eğitim hayatına Çiftehavuzlar 50. Yıl Cumhuriyet İlkokulu’nda başladı. Ortaokul ve lise yılları Semiha Şakir Özel Deneme Lisesi’nde geçti. Üniversite eğitimine ise 1993’te Yıldız teknik Üniversitesi İnşaat Bölümü’nde başladı.

Teknik Yapı’da kurumsal yöneticilik döneminde önemli yatırımların altına imza atan Umut Durbakayım, inşaat sektöründe güvenlik ve proje yönetim hizmetlerinin eksik olduğunu görerek güvenlik ve proje yönetim şirketleri kurdu. Daha sonra inşaat sektörüne rekabet kazandırmak amacıyla cephe panellerini üretiminde faaliyet gösteren Türkiye’nin GRC (Glass Reinforced Concrete) fabrikasını kurdu. Gerek inşaat sektöründe gerekse gıda, turizm, yatçılık ve spor kulüpleri gibi diğer birçok sektörde şirketler kurarak, Teknik Yapı Holding çatısı altında topladı.

Umut Durbakayım’ın müellifi olduğu projeler arasında 1.742 konutluk Uphill Court Ataşehir, 682 konutluk Uphill Court Bahçeşehir, 104 konutluk Dilman Towers, 567 konutluk Uplife Park ve 704 konutluk Uprise Elite gibi önemli projeler yer alıyor. Teknik Yapı’yı 2014 yılından sonra yeniden atağa kaldıran Umut Durbakayım son üç yılda yaklaşık 9.000 daireden oluşan Evora İstanbul, Concord İstanbul, Metropark, Evora Denizli, Suadiye Sahil, Uplife Kadıköy, Evora Denizli, Evora İzmir, Divan Residence İzmir gibi projeleri hayata geçirdi.

Şu an Teknik Yapı Holding bünyesinde senede ortalama 1000 konut üretip satışını tamamlayan Umut Durbakayım özellikle Avrupa, Katar ve Rusya'dan gelen işbirliği teklifleri yurtiçi ve yurtdışında uygun yer ve zaman arıyor.

Macaristan Trabzon Fahri Konsolosu olan Umut Durbakayım aynı zamanda Ataşehir Emniyet Derneği Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini de yapıyor. Umut Durbakayım'ın GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği, İstanbul İnşaatçılar Derneği (İNDER) üyeliğinin yanı sıra Büyük Kulüp (Cercle d'Orient), Moda Deniz Kulübü ve İstanbul Yelken Kulübü gibi sivil toplum kuruluşlarında üyeliği bulunmaktadır.

### **Selma Durbakayım – Yönetim Kurulu Üyesi**

15 Ekim 1951 yılında İstanbul'da doğdu. Erenköy Kız Lisesi'nden mezun oldu. 1970 yılında Sultanahmet İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'ne girdi. 1972-1975 yılları arasında İş Bankası Şişli Şubesi'nde çalıştı. 1974 yılında Ahmet Nazmi Durbakayım ile evlendi. Şirket'in kurucu ortaklarından.

### **Fatih Öcek Veldet- Yönetim Kurulu Üyesi**

Fatih Öcek Veldet, 2003 yılında Çorum Anadolu Lisesi'nden, 2008 yılında ise Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 2009 yılında avukatlık stajını bitirerek avukatlık ruhsatını almıştır. 2011-2015 yılları arasında şirket avukatı olarak çalışmış olup halihazırda bir hukuk bürosunda avukat olarak görev almaktadır. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

### **Vedat Yaprak- Yönetim Kurulu Üyesi**

Vedat YAPRAK, 1961 Elazığ doğumludur. Gazi Üniversitesi Bolu İdari Bilimler Fakültesi Sevk ve İdarecilik Yüksek Okulu'ndan 1981 yılında mezun olmuştur. 1983-1985 döneminde Yedek Subay olarak askeri görevini yapmıştır. 1986 yılında PTT Genel Müdürlüğü Zonguldak Baş Müdürlüğü'nde muhasebe bölümünde göreve başladı. 1988 yılında Muhasebe Şefliği, 1990 yılında Muhasebe Müdürlüğü görevini yapmıştır. 1996 yılında bu görevinden ayrılarak, özel sektörde muhasebe müdürlüklerini yerine getirmiştir. Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Kamu Gözetimi Kurumu Denetçi belgesine sahiptir. Evli ve iki çocuk babası Vedat YAPRAK, Orta derecede İngilizce bilmektedir.

### **Yönetimde Söz Sahibi Personel**

### **Sinan Çevik – CFO/İcra Kurulu Üyesi**

05.05.1996 tarihinde Gaziantep'de doğan Sinan Çevik, 1982 yılında Gaziantep Lisesi'nden; 1986 yılında İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1986 yılında Yapı Kredi Bankası'nda teftiş kurulunda meslek hayatına başlamış, 2004 yılına kadar kurumsal ve ticari şube müdürlüklerinde bulunmuştur. 2004 yılından sonra farklı bankalarda yöneticilik yapmış; 2013-2018 yılları arasında Ziraat Leasing Genel Müdürü olarak çalışmıştır. Temmuz 2019 itibaren Şirket'te CFO/İcra Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

### **Kemal Aydın – İcra Kurulu Üyesi**

6 Kasım 1978 yılında doğan Kemal Aydın, 1996 yılında Pendik Anadolu Lisesi'nden, 2000 tarihinde ise Kocaeli Üniversitesi İnşaat Mühendisliği'nden mezun olmuştur. Çalışma hayatı boyunca Teknik Yapı Grubu'nda proje sorumlusu, proje müdürü gibi görevler almış olan Kemal Aydın Şirket bünyesinde İcra Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

### **Süleyman Uluca – Mali İşler Müdürü**

1980 İstanbul doğumludur. İlk, orta ve lise eğitimini İstanbul'da tamamlamış; Trakya Üniversitesi Edirne Meslek Yüksek Okulu Muhasebe Bölümü'nü 2000 yılında, Eskişehir Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi İşletme Bölümü'nü ise 2002 yılında tamamlamıştır. 2009

yılında Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Belgesi'ni almıştır. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Belgesi'ne sahiptir. Özel sektörde muhasebe, insan kaynakları, planlama ve bütçeleme, ihracat ve ithalat departmanlarında müdürlük ve koordinatörlük görevlerinde bulunmuştur. Şirket'te Mali İşler Müdürü olarak görev almaktadır.

**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 üyelığının veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:**

Adı- Soyadı	Görevi	Son Beş Yılda Görev Aldığı Şirket	Göreve Devam Edip Etmediği	Hissedarlık Durumu (%)
Ahmet Nazmi Durbakayım	Yönetim Kurulu Üyesi	Teknik Yapı Holding A.Ş.	Göreve devam etmekte.	60
	Yönetim Kurulu Üyesi	Nd Proje Yapı A.Ş.	Göreve devam etmekte.	100
	Yönetim Kurulu Üyesi	Maks Spor Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Göreve devam etmekte.	0,49
	Yönetim Kurulu Üyesi	Maks Yemek Hizmetleri ve Gıda Sanayi A.Ş.	Göreve devam etmekte.	50
	Yönetim Kurulu Üyesi	Ucd Yapı A.Ş.	Göreve devam etmekte.	-
	Yönetim Kurulu Üyesi	Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş.	Göreve devam etmekte.	-
	Yönetim Kurulu Üyesi	Tek Yapraklı Yonca Organizasyon A.Ş.	Göreve devam etmekte.	-
	Yönetim Kurulu Üyesi	Aslanoğlu Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Göreve devam etmekte.	-
	Yönetim Kurulu Üyesi	Asırlık Otomotiv A.Ş.	Göreve devam etmekte.	60
	Yönetim Kurulu Üyesi	Çınar Ağacı Enerji A.Ş.	Göreve devam etmekte.	100
Umut Durbakayım	Yönetim Kurulu Başkanı	Teknik Yapı Holding A.Ş.	Göreve devam etmekte.	40



	Yönetim Kurulu Başkanı	Nd Proje Yapı A.Ş.	Göreve devam etmekte.	-
	Yönetim Kurulu Başkanı	Maks Spor Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Göreve devam etmekte.	0,21
	Yönetim Kurulu Başkanı	Maks Spor Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Göreve devam etmekte.	50
	Yönetim Kurulu Başkanı	Ucd Yapı A.Ş.	Göreve devam etmekte.	100
	Yönetim Kurulu Başkanı	Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş.	Göreve devam etmekte.	100
	Yönetim Kurulu Başkanı	Tek Yapraklı Yonca Organizasyon A.Ş.	Göreve devam etmekte.	100
	Yönetim Kurulu Başkanı	Aslanoğlu Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Göreve devam etmekte.	100
	Yönetim Kurulu Başkanı	Asırlık Otomotiv A.Ş.	Göreve devam etmekte.	40
	Yönetim Kurulu Başkanı	Çınar Ağacı Enerji A.Ş.	Göreve devam etmekte.	-
Selma Durbakayım	Yönetim Kurulu Üyesi	Şirket	Göreve devam etmekte	-
Fatih Veldet Öcek	Yönetim Kurulu Üyesi	Şirket	Göreve devam etmekte	-
Vedat Yaprak	Yönetim Kurulu Üyesi	Şirket	Göreve devam etmekte	-
Sinan Çevik	CFO/İcra Kurulu Üyesi	Şirket	Göreve devam etmekte	-
Kemal Aydın	İcra Kurulu Üyesi	Şirket	Göreve devam etmekte	-
Süleyman Uluca	Mali İşler Müdürü	Şirket	Göreve devam etmekte	-
Mustafa Bedri Barışkan	Finansman Koordinatörü	Şirket	Göreve devam etmekte	-

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üeliğine veya ihraççıda 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 itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

30.09.2023 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretler toplamı 530.583 TL'dir (31.12.2022: 977.019 TL, 31.12.2021: 1.229.254 TL 31.12.2020: 553.208 TL).

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

Yoktur.

## 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:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Umut DURBAKAYIM	Yönetim Kurulu Başkanı	Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı C5 Blok No:10/A Teknik Yapı Holding Merkez Binası, Ataşehir - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 2 yıl 11 ay	52.000.00	40
Ahmet Nazmi DURBAKAYIM	Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı C5 Blok No:10/A Teknik Yapı Holding Merkez Binası, Ataşehir - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkanlığı	3 yıl / 2 yıl 11 ay	78.000.00	60
Selma Durbakayım	Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı C5 Blok No:10/A Teknik Yapı Holding Merkez Binası, Ataşehir - İSTANBUL	-	3 yıl / 2 yıl 11 ay	-	-
Fatih Öcek Veldet	Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı C5 Blok No:10/A Teknik Yapı Holding Merkez Binası, Ataşehir - İSTANBUL	-	3 yıl / 2 yıl 11 ay	-	-



<b>Vedat Yaprak</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mahallesi, Ihlamur Bulvarı C5 Blok No:10/A Teknik Yapı Holding Merkez Binası, Ataşehir - İSTANBUL	-	3 yıl / 2 yıl 11 ay	-	-
<b>Sinan Çevik</b>	CFO/İcra Kurulu Üyesi	Barbaros Mahallesi, Ihlamur Bulvarı C5 Blok No:10/A Teknik Yapı Holding Merkez Binası, Ataşehir - İSTANBUL	-	-	-	-
<b>Kemal Aydın</b>	İcra Kurulu Üyesi	Barbaros Mahallesi, Ihlamur Bulvarı C5 Blok No:10/A Teknik Yapı Holding Merkez Binası, Ataşehir - İSTANBUL	-	-	-	-
<b>Süleyman Uluca</b>	Mali İşler Müdürü	Barbaros Mahallesi, Ihlamur Bulvarı C5 Blok No:10/A Teknik Yapı Holding Merkez Binası, Ataşehir - İSTANBUL	-	-	-	-
<b>Mustafa Bedri Barışkan</b>	Finansman Koordinatörü	Barbaros Mahallesi, Ihlamur Bulvarı C5 Blok No:10/A Teknik Yapı Holding Merkez Binası, Ataşehir - İSTANBUL	-	-	-	-

**17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:**

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

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

Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde oluşturulacak komitelere ilişkin olarak; Şirket paylarının halka arzını ve Borsa'da işlem görmesini takiben Kurul tarafından dahil olduğu grup ilan edilinceye kadar SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5. maddesi çerçevesinde Şirket üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacak olup Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla zorunlu ilkelere gerekli uyum sağlanacaktır.

Şirket'in izahname tarihi itibarıyla mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiye yukarıda yer verilmektedir. Şirket tarafından denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve kurumsal yönetim komitesi kurulacaktır. Söz konusu komitelerin kurulmasına ilişkin olarak henüz yönetim kurulu kararı alınmamıştır. Söz konusu komitelere sermaye piyasası mevzuatına uygun şekilde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi atanacaktır. İlgili komitelerin,



- Özel durum açıklamaları,
- Finansal raporlar,
- Yıllık faaliyet raporları,
- Kurumsal internet sitesi,
- Yatırımcılar için hazırlanan bilgilendirme ve tanıtım dokümanları,
- SPK düzenlemeleri uyarınca hazırlanması gereken izahname seti, tasarruf sahiplerine satış duyurusu, duyuru metinleri ve dokümanlar,
- Yazılı ve görsel medya aracılığıyla yapılan basın açıklamaları,
- TTSG ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilan ve duyurular.

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

**Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri**

- Pay sahiplerine ve pay sahipleri ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, MKK nezdindeki işlemleri yönetmek,
- Yatırımcıların Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini, kamuya açıklanmamış gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, mevzuat ve Şirket'in kamuyu aydınlatma politikası çerçevesinde açık ve net olarak yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuatta, Esas Sözleşme'ye ve diğer ortaklık 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 konferans, panel, seminer ve tanıtım toplantılarına katılım sağlamak.

**Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi**

Şirket halihazırda Yatırımcı İlişkileri birimi oluşturmamıştır. İzahname tarihi itibari ile sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. II.17.1 sayılı Tebliğ uyarınca, payları halka ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, payların borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren 6 ay içinde Yatırımcı İlişkileri bölümü oluşturma ve bölümün doğrudan bağlı olarak çalışacağı Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi belirleme yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu bağlamda Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği madde 11/6 uyarınca Şirket paylarının halka arzını takip eden 6 ay içinde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisini belirleyerek ilgili bilgiyi KAP'ta yayınlacaktır.





  
**TERA**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



## 18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in çalışan sayıları 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.09.2023 ve tarihleri itibarıyla sırasıyla 269, 223, 571 ve 661'dir. Şirket'in izahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için dönem sonu personel sayısı aşağıda sunulmaktadır.

Çalışan	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Beyaz Yaka	112	98	38	46
Mavi Yaka	549	473	185	223
<b>Toplam</b>	<b>661</b>	<b>571</b>	<b>223</b>	<b>269</b>

### 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 itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in pay sahipliğine ilişkin tablo aşağıda yer almakta olup Şirket'in tüzel kişi ortağı bulunmamaktadır.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi						
Ortağın; Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı					
	Son Genel Kurul Toplantısı 31.01.2024			Son Durum 08.02.2024		
	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)	(TL)	Sermaye Payı (%)	Oy Hakkı (%)
Ahmet Nazmi Durbakayım	78.000.000	60	60	78.000.000	60	60

Umut Durbakayım	52.000.000	40	40	52.000.000	40	40
<b>TOPLAM</b>	<b>130.000.000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>130.000.000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**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 Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi 130.000.000 adet paya bölünmüş olup 39.000.000 adedi nama yazılı A grubu ve 91.000.000 adedi nama yazılı B grubu olarak ayrılmıştır.

A Grubu payların Yönetim Kurulu'na aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. A Grubu paylar, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı ve "Genel Kurul" başlıklı 10. maddesi uyarınca genel kurulda oyda imtiyaz sahibidir. Bahse konu imtiyazlara ilişkin bilgiye işbu İzahname'nin 21.15 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

**19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:**

Şirket, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK'nın 18.01.2024 tarih ve 4/97 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 650.000.000 TL olup her biri beheri 1 (bir) TL değerinde 650.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in sermayesini temsil eden paylar hakkında bilgi aşağıda yer alan tabloda yer almaktadır:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Sermayeye Oranı (%)	Toplam (TL)
A	Nama	Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı ve genel kurulda oyda imtiyaz  (Umut Durbakayım – Ahmet Nazmi Durbakayım)	1,00	20,00	39.000.000
B	Nama	Yoktur	1,00	80,00	91.000.000
<b>TOPLAM</b>				<b>100,00</b>	<b>130.000.000</b>

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 130.000.000 TL değerindedir ve tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri beheri 1 (bir) TL değerinde 130.000.000 adet paya bölünmüş olup 39.000.000 adedi nama yazılı A grubu ve 91.000.000 adedi nama yazılı B grubu olarak ayrılmıştır.

A Grubu paylar, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı ve "Genel Kurul" başlıklı 10. maddesi uyarınca genel kurulda oyda imtiyaz sahibidir.

**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:**

Ahmet Nazmi Durbakayım, Şirket'in oy haklarının çoğunluğuna sahip olması nedeniyle Şirket'in yönetiminde hakimiyet sahibidir. Ahmet Nazmi Durbakayım yönetim hakimiyeti doğrudandır.

Şirket'in yönetimi sırasında Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkeleri" başlıklı 21'inci maddesi kapsamında SPK tarafından uyulması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulması gerekmektedir. Söz konusu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersizdir ve Şirket Esas Sözleşmesi'ne aykırı sayılacaktır.

TTK ve SPK'n'da yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasına engel olmaya yönelik hükümler yer almaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi ve ilgili mevzuat hükümleri uyarınca SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun nitelikte ve sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi bulunduracaktır.

Şirket'in halka arzı ile birlikte denetimlere tabi olması da kontrol gücünün kötüye kullanımı engelleyecek etkenler arasındadır

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

Yoktur.

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

Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Ahmet Nazmi Durbakayım, Şirket'in diğer mevcut pay sahibi olan Umut Durbakayım'ın babasıdır.

**20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER**

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

Şirket'in izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraflar ile yapılan işlemler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

**İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak bakiyeleri:**

Dönen Varlıklar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>10.225.481</b>	<b>32.424.746</b>	<b>34.447.215</b>	
Maks Yemek Hiz. Gıda	3.766.248	3.133.685	68.267	1.012.205
Asırlık Otomotiv A.Ş.	292.265	307.648	303.033	303.034
Tek Yapraklı Yonca A.Ş.	37.403	-	39.999	51.254
Aslanoğlu Eğitim A.Ş.	23.108	20.398	27.272	43.252
Maks Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	1.577.084
Çınar Ağacı Enerji A.Ş.	33.646	30.804	38.177	48.462



Teknik Yapı Teknik Yapılar San.ve Tic. A.Ş. Adi Ortaklığı	-	-	-	2.890
Ege Sultan Sağlık Eğitim Turizm Tesisleri San.ve Tic. A.Ş.	-	-	-	8.850
Öztan Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	309.792	1.321.864	7.034.228	12.547.359
Gülağacı Fuarçılık A.Ş.				200.954
Teknik Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	5.747.026	24.524.433	26.029.914	-
ND Yapı Proje A.Ş.	-	-	-	36.220
UCD Yapı A.Ş.	15.993	3.083.513	906.325	-
Teknik Yapı Concord İstanbul	-	-	-	517.996
TY Holding A.Ş.	-	2.401	-	8.850
<b>Alınan Sipariş Avansları</b>	<b>216.000</b>	<b>216.000</b>	-	-
UCD Yapı A.Ş.	216.000	216.000	-	-
<b>Ortaklardan Alacaklar</b>	<b>33.811.641</b>	<b>7.183.404</b>	<b>4.921.622</b>	<b>5.984.203</b>
<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>2.675.477</b>	<b>2.675.477</b>	<b>3.640.871</b>	<b>5.333.537</b>
Öztan Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	2.675.477	2.675.477	3.640.871	5.333.537
<b>Toplam</b>	<b>46.928.599</b>	<b>42.499.627</b>	<b>43.009.708</b>	<b>27.676.150</b>

<b>Duran Varlıklar (TL)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>
<b>Diğer Alacaklar</b>	-	26.852	27.851	26.752
Asırlık Otomotiv A.Ş.	-	26.852	27.851	26.752
<b>Toplam</b>	-	26.852	27.851	26.752

<b>Kısa Vadeli Borçlar (TL)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>
<b>Ticari Borçlar</b>	<b>8.698.640</b>	<b>14.290.577</b>	<b>7.587.015</b>	<b>8.985.071</b>
Maks Yemek Hiz. Gıda	2.299.447	2.423.581	4.164.578	5.562.150
Asırlık Otomotiv A.Ş.	128.311	366.039	336.873	259.504
Asırlık Otomotiv A.Ş.	-	-	-	259.504
Maks Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	1.707.499
Gülağacı Fuarçılık A.Ş.	-	-	-	925.447
Öztan Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	2.127.686	658.241	-	-
Teknik Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	2.202.240	6.147.595	2.446.325	-
UCD Yapı A.Ş.	1.940.956	4.695.121	639.239	-
TY Holding	-	-	-	530.471
<b>Diğer Borçlar</b>	<b>23.313</b>	<b>23.313</b>	<b>23.313</b>	<b>52.541</b>
UCD Yapı A.Ş.	23.313	23.313	23.313	23.313
Maks Yapı End	-	-	-	29.228
<b>Ortaklara Borçlar</b>	<b>32.547.418</b>	<b>1.694.060</b>	<b>1.596.344</b>	<b>178.239.750</b>
<b>Toplam</b>	<b>41.269.371</b>	<b>16.007.950</b>	<b>9.206.672</b>	<b>187.277.362</b>

<b>Uzun Vadeli Borçlar (TL)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>
<b>Gelecek Yıllara ait Gelirler</b>	<b>16.921.020</b>	<b>25.525.992</b>	<b>32.840.884</b>	<b>3.355.455</b>
Teknik Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	13.283.393	20.928.149	31.880.668	-
Maks Yemek Hiz. Gıda	1.127.119	1.127.119	-	-
UCD Yapı A.Ş.	-	960.216	960.216	-
Öztan Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	2.510.508	2.510.508	-	-
TY Holding	-	-	-	3.355.455
<b>Toplam</b>	<b>16.921.020</b>	<b>25.525.992</b>	<b>32.840.884</b>	

## İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

(TL)	01.01.-- 31.12.2020	01.01.-- 31.12.2021	01.01.-- 31.12.2022	01.01.-- 30.09.2023
<b>Mal ve Hizmet Alışları (-)</b>	<b>(1.813.600)</b>	<b>(2.856.358)</b>	<b>(3.933.017)</b>	<b>(6.773.713)</b>
Teknik Güvenlik Hizmetleri A.Ş. (-)	(1.813.600)	(2.519.462)	(3.933.017)	-
Asırlık Yemek A.Ş. (-)	-	(319.598)	-	-
Öztañ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (-)	-	-	-	(740.625)
Maks Güvenlik Hizmetleri A.Ş. (-)	-	-	-	(6.033.088)
<b>Diğer Gelirler</b>	<b>3.952.252</b>	<b>6.135.947</b>	<b>5.962.598</b>	<b>7.441.426</b>
Öztañ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	2.843.560	5.592.854	5.419.805	7.342.527
Maks Güvenlik Hizmetleri	-	-	-	13.500
Maks Yemek Hiz. Gıda	854.880	543.093	542.793	76.399
Ege Sultan Sağlık Hizmetleri	-	-	-	4.500
Gül Ağacı Fuarçılık	-	-	-	4.500
Teknik Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	12.000	-	-	-
Teknik Yapı Holding	9.262	-	-	-
Asırlık Otomotiv A.Ş.	7.729	-	-	-
Tek Yapraklı Yonca	7.729	-	-	-
Aslanoğlu Eğitim A.Ş.	7.729	-	-	-
Çınar Ağacı Enerji A.Ş.	7.729	-	-	-
UCD Yapı A.Ş.	201.634	-	-	-
<b>Diğer Giderler (-)</b>	<b>(220.075)</b>	<b>(578.379)</b>	<b>(1.007.304)</b>	<b>-</b>
Teknik Güvenlik Hizmetleri A.Ş. (-)	(211.203)	(439.091)	(515.570)	-
Maks Yemek Hiz. Gıda (-)	(8.872)	(12.040)	(490.345)	-
Öztañ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (-)	-	(127.248)	(1.389)	-
<b>Finansal Gelir ve Giderler</b>	<b>3.335.724</b>	<b>5.076.235</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Öztañ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	188.417	33.457	-	-
Teknik Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	2.904.882	5.000.224	-	-
Teknik Yapı Holding	4.640	-	-	-
Maks Yemek Hiz. Gıda	-	42.554	-	-
Tek Yapraklı Yonca A.Ş.	4.610	-	-	-
Aslanoğlu Eğitim A.Ş.	3.507	-	-	-
Ucd Yapı A.Ş.	229.668	-	-	-

### 20.2.İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.09.2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla satışların maliyetinin sırasıyla %1,5, %0,8, %0,6 ve %1,5'i oranında ilişkili taraflardan satın alım yapmıştır.

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar (TL)	01.01. - 31.12.2020	1.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2022	1.01. - 31.09.2023
İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar	-	-	-	-
Net Satış Hasılatı	208.910.587	520.557.522	426.541.730	707.162.196
<b>Oranlar</b>	<b>%0</b>	<b>%0</b>	<b>%0</b>	<b>%0</b>
<b>Diğer Gelirler</b>	<b>3.952.252</b>	<b>6.135.947</b>	<b>5.962.598</b>	<b>7.441.426</b>

## 21. DİĞER BİLGİLER

### 21.1.Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 130.000.000 TL değerindedir. İşbu sermaye, her biri beheri 1 (bir) TL değerinde 130.000.000 adet paya bölünmüş olup 39.000.000 adedi nama yazılı A grubu ve 91.000.000 adedi nama yazılı B grubu olarak ayrılmıştır.

### 21.2.Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 650.000.000TL olup her biri beheri 1 (bir) TL değerinde 650.000.000 adet paya ayrılmıştır.

### 21.3.Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Yoktur.

### 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 itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Yoktur.

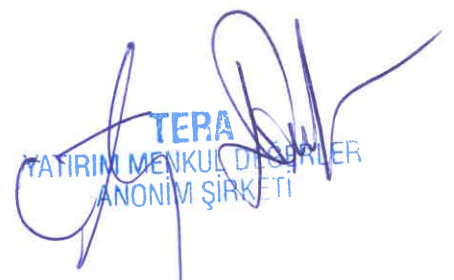
### 21.9.İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

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

Yoktur.



  
TERA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



**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 Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli veya nominal değerinin üzerinde pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. maddesi uyarınca Şirket'in işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 5 (beş), en fazla 12 (on iki) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. A Grubu paylar, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı sahibidir. 5 (beş) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 (iki) üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 (üç) üyesi, 8 (sekiz) veya 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 (dört) üyesi ve 10 (on) veya 11 (on bir) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyesi, 12 (on iki) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 6 (altı) üyesi, A Grubu pay sahipleri veya gösterecekleri adaylar arasından seçilir. A Grubu pay sahiplerinin belirleyerek genel kurulun seçimine sunacağı adaylar, (İmtiyazlı Pay Sahipleri Özel Kurulu toplanmasına gerek olmaksızın) A Grubu pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları bir toplantı ile veya alacakları yazılı bir karar ile belirlenir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına göre tespit edilir. A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek Yönetim Kurulu üyeleri, söz konusu bağımsız üyeler haricindeki üyelerden oluşacaktır. Yönetim kurulu üyeleri en çok 3 (üç) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilir. Yönetim kurulu üyeleri yeniden seçilebilir. Yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olması zorunlu değildir. Genel kurul, lüzum görürse Yönetim Kurulu üyelerini her zaman değiştirebilir. Yönetim Kurulu üyeliklerinden birinin boşalması halinde yönetim kurulu, boşalan üyelik için, yapılacak bir sonraki genel kurul toplantısının onayına sunulmak ve bu toplantıya kadar görev yapmak üzere, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kişiyi geçici olarak atayacaktır. A Grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilmiş Yönetim Kurulu üyesi yerine, yine A Grubu pay sahiplerinin aday göstermesi suretiyle seçilen Yönetim Kurulu üyelerinden göreve devam edenlerin çoğunluğunun önerdiği aday Yönetim Kurulu'nun onayı ile atanır. Ataması Genel Kurul tarafından onaylanan üye selevinin görev süresini tamamlayacaktır. Yönetim Kurulu üyeleri gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, Genel Kurul kararıyla her zaman görevden alınabilirler. Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu'na üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur. Yönetim Kurulu üyesi olan tüzel kişi, kendi adına tescil edilmiş bulunan kişiyi her an değiştirebilir.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Yönetimi ve Temsili" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile bu Esas Sözleşme uyarınca genel kurulun yetkisinde bulunanlar haricinde, Şirket'in işletme konusunun gerçekleştirilmesi için gerekli olan her çeşit iş ve işlemler hakkında karar almaya yetkilidir. Yönetim Kurulu, TTK'nın 367'nci maddesi uyarınca düzenleyeceği bir iç yönergeye göre,

**TERA**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkili kılınabilir.

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

Esas Sözleşme'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesi uyarınca, Şirket, her türlü inşaat, taahhüt ve müteahhitlik işlerini yapmak amacıyla kurulmuş olup, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn") ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri ve sermaye piyasası mevzuatına uymak suretiyle faaliyet göstermektedir.

Şirket, SPKn ve Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere ikincil mevzuatın emredici hükümlerine uymak kaydıyla yukarıda belirtilen konularla ilgili olarak faaliyette bulunabilir.

### 21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli veya nominal değerinin üstünde pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. maddesi uyarınca,

- Şirket'in işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 5 (beş), en fazla 12 (on iki) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.
- A Grubu paylar, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı sahibidir. 5 (beş) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 (iki) üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 (üç) üyesi, 8 (sekiz) veya 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 (dört) üyesi ve 10 (on) veya 11 (on bir) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyesi, 12 (on iki) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 6 (altı) üyesi, A Grubu pay sahipleri veya gösterecekleri adaylar arasından seçilir.
- A Grubu pay sahiplerinin belirleyerek genel kurulun seçimine sunacağı adaylar, (İmtiyazlı Pay Sahipleri Özel Kurulu toplanmasına gerek olmaksızın) A Grubu pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları bir toplantı ile veya alacakları yazılı bir karar ile belirlenir.
- Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına göre tespit edilir. A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek Yönetim Kurulu üyeleri, söz konusu bağımsız üyeler haricindeki üyelerden oluşacaktır. Yönetim kurulu üyeleri en çok 3 (üç) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilir. Yönetim kurulu üyeleri yeniden seçilebilir. Yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olması zorunlu değildir.
- Genel kurul, lüzum görürse Yönetim Kurulu üyelerini her zaman değiştirebilir. Yönetim Kurulu üyeliklerinden birinin boşalması halinde yönetim kurulu, boşalan üyelik için, yapılacak bir sonraki genel kurul toplantısının onayına sunulmak ve bu toplantıya kadar görev yapmak üzere, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kişiyi geçici olarak atayacaktır. A Grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek

seçilmiş Yönetim Kurulu üyesi yerine, yine A Grubu pay sahiplerinin aday göstermesi suretiyle seçilen Yönetim Kurulu üyelerinden göreve devam edenlerin çoğunluğunun önerdiği aday Yönetim Kurulu'nun onayı ile atanır. Ataması Genel Kurul tarafından onaylanan üye selevinin görev süresini tamamlayacaktır. Yönetim Kurulu üyeleri gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, Genel Kurul kararıyla her zaman görevden alınabilirler. Bir tüzel kişi Yönetim Kurulu'na üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur. Yönetim Kurulu üyesi olan tüzel kişi, kendi adına tescil edilmiş bulunan kişiyi her an değiştirebilir.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Yönetimi ve Temsili" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu, TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile bu Esas Sözleşme uyarınca genel kurulun yetkisinde bulunanlar haricinde, Şirket'in işletme konusunun gerçekleştirilmesi için gerekli olan her çeşit iş ve işlemler hakkında karar almaya yetkilidir. Yönetim Kurulu, TTK'nın 367'nci maddesi uyarınca düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiyi devretmeye yetkili kılınabilir.

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

Şirket Esas Sözleşmesi ile paylar A Grubu ve B Grubu olmak üzere ikiye ayrılmıştır. A Grubu paylara yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı tanınmıştır. B grubu pay sahiplerine herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

5 (beş) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 (iki) üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 (üç) üyesi, 8 (sekiz) veya 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 (dört) üyesi ve 10 (on) veya 11 (on bir) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyesi, 12 (on iki) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 6 (altı) üyesi, A Grubu pay sahipleri veya gösterecekleri adaylar arasından seçilir.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında, hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir A Grubu pay için 5 (Beş) oy hakkı, her bir B Grubu pay için 1 (Bir) oy hakkı bulunmaktadır.

#### **21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:**

Esas Sözleşme'nin "Sermaye" başlıklı 6. Maddesi uyarınca A Grubu payların Yönetim Kurulu'na aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. İmtiyazlı payların sahip olduğu imtiyazlar Esas Sözleşme'nin ilgili yerlerinde belirtilmiştir. Yönetim Kurulu, SPK'n hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarının kısıtlanması ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli veya nominal değerinin altında pay ihracı konularında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Şirket'in sermayesi, gerektiğinde TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde artırılabilir veya azaltılabilir. Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni paylar çıkarılmaz. Sermaye artırımlarında, Yönetim Kurulu tarafından aksine karar verilmemiş ise A Grubu pay karşılığında A Grubu pay ve B Grubu pay karşılığında B Grubu pay çıkarılacaktır. Yeni pay alma haklarının kısıtlanması



durumunda B grubu pay çıkarılacaktır. Bedelsiz sermaye artırımlarında, çıkarılan bedelsiz paylar, artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

“Esas Sözleşme Değişikliği” başlıklı 19. maddesi uyarınca Esas Sözleşme değişikliğinin imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını ihlal etmesi durumunda, Genel Kurul kararının imtiyazlı pay sahipleri kurulunca onaylanması gerekir.

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

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin “Genel Kurul” başlıklı 10. maddesi uyarınca;

- Genel Kurul toplantılarına davet hakkında TTK ve sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümlerinde yer alan davet usul ve şekli ile ilan sürelerine ilişkin düzenlemelere uyulur. Bu davet ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. TTK ile sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümlerinde öngörülen bilgi ve belgeler ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce ilan edilir ve pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur.
- Olağan Genel Kurul her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır ve yılda en az bir defa toplanır. Olağanüstü Genel Kurul toplantıları ise şirket işlerinin icap ettirdiği hallerde toplanır.
- Genel kurul, Şirket'in merkez adresinde veya Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde veya şirket şubelerinin bulunduğu herhangi bir ilde toplanır.
- Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında, hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir A Grubu pay için 5 (Beş) oy hakkı, her bir B Grubu pay için 1 (Bir) oy hakkı bulunmaktadır. Sermaye piyasası mevzuatının vekaleten oy kullanmaya ve önemli nitelikteki işlemlerin müzakeresine ilişkin düzenlemelerine uyulur.
- Şirket'in Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan pay sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. Maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

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

Yoktur.

**21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Şirket paylarının devri, TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuata göre gerçekleştirilir.

A Grubu paylardan herhangi birinin, herhangi bir sebeple borsada işlem görebilir nitelikte paya dönüştürülmesi için, bu payların B grubu paya dönüşümü için Esas Sözleşme değişikliği yapılması ve Esas Sözleşme değişikliğinin genel kurulca onaylanması gerekmektedir.

Şirket'in kendi paylarını geri alması durumunda sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuata uygun olarak hareket edilir ve gerekli özel durum açıklamaları yapılır.

*A Grubu payların devri:*

A Grubu pay sahiplerinden herhangi biri, sahip olduğu A Grubu paylarının bir kısmını ya da tamamını, devretmek istemesi durumunda, bu payları öncelikle diğer A Grubu pay sahiplerine teklif etmek zorundadır. A Grubu pay sahiplerinin devre konu paylar üzerinde ön alım hakkı vardır.

A Grubu pay sahiplerinden herhangi biri, sahip olduğu ve satmak istediği A Grubu payları, diğer A Grubu pay sahiplerine yazılı bir bildirimde bulunmak suretiyle (“Satış Bildirimi”) teklif etmekle yükümlüdür.

Satış Bildirimi, teklif edilen A Grubu payların adedini ve pay bedelini içerecektir. Teklif edilen A Grubu pay sahibi, Satış Bildirimi’nin kendisine ulaşmasından itibaren en geç 20 iş günü içinde, teklif edilen payları satın almak istediğini, satan pay sahibine yazılı olarak bildirecektir (“Kabul Bildirimi”).

Ön alım hakkının birden fazla A Grubu pay sahibi tarafından kullanılması durumunda, satışa konu paylar, her halükârda aşağıdaki prosedüre tabi olmak kaydıyla, Kabul Bildirimi gönderen A Grubu pay sahiplerinin Şirket’te sahip oldukları pay oranı üzerinden nispi olarak paylaşılacaktır.

Satış Bildirimi’nin kendisine ulaşmasından itibaren en geç 20 iş günü içinde, teklif edilen A Grubu pay sahiplerinin hiçbirinin, Kabul Bildirimi’nde bulunmaması halinde, satan A Grubu pay sahibi, teklif edilen payları 3 (üç) ay içinde üçüncü bir kişiye, Satış Bildirimi’nde yer alan koşullardan daha uygun şartları içermemesi ve SPKn ve ilgili diğer mevzuatın öngördüğü şartlar saklı kalmak kaydıyla serbestçe devredebilir.

Üçüncü şahsa devrin Satış Bildirimi tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde tamamlanamaması halinde, söz konusu Satış Bildirimi’nin hükümsüz kaldığı kabul edilecek ve işbu maddede öngörülen devir prosedürünü tekrar edilmesi gerekecektir.

Satan A Grubu pay sahibi, pay devrinin gerçekleşmesinden önce herhangi bir zamanda, herhangi bir gerekçe göstermeksizin bu madde uyarınca yapmış olduğu satış teklifini geri çekme ve teklif edilen payları elinde tutma hakkına sahip olacaktır.

*B Grubu payların devri:*

B Grubu paylar SPKn ve ilgili diğer mevzuatın öngördüğü şartlar saklı kalmak kaydıyla herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın serbestçe devrolunabilir.

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

Yoktur.

## **22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER**

Şirket’in olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzaladığı sözleşmeler dışındaki önemli sözleşmelerin özeti aşağıda yer almaktadır:

### **07.09.2021 Tarihli Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi**

Türkiye Halk Bankası A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Vakıf Katılım Bankası A.Ş., Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Ziraat Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Vakıf Finansal Kiralama A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş., QNB Finansbank A.Ş., Fibabanka A.Ş., Halk Faktoring A.Ş., Burgan Bank A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., T. Garanti Bankası A.Ş., Doruk Faktoring A.Ş., Halk Finansal Kiralama A.Ş., QNB Finans Faktoring A.Ş., Garanti Finansal Kiralama A.Ş., Doruk Finansman A.Ş., Akbank T.A.Ş., Türk Ekonomi Bankası A.Ş. (“**Alacaklı Kuruluşlar**”); ve

Şirket, Teknik Yapı Konut San. ve Tic. A.Ş., Maks Spor Turizm San. ve Tic. A.Ş., Maks Yemek Hizmetleri ve Gıda A.Ş., Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş., Teknik Yapı Konut – Teknik Yapı – UCD Yapı Ortak Girişimi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi (“**Kredi Borçluları**”) ile

Ahmet Nazmi Durbakayım, Umut Durbakayım, Teknik Yapı Konut San. ve Tic. A.Ş., Teknik Yapı Teknik Yapılar San. ve Tic. A.Ş., Maks Spor Turizm San. ve Tic. A.Ş., Maks Yemek Hizmetleri ve Gıda A.Ş., Aslanoğlu Altyapı ve Üst Yapı A.Ş., Teknik Yapı Konut – Teknik Yapı – UCD Yapı Ortak Girişimi Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi (“Müteselsil Kefiller”)

arasında Kredi Borçlusu’nun Alacaklı Kuruluşlara olan finansal yeniden yapılandırmaya konu kredi borçlarının finansal yeniden yapılandırma mevzuatı çerçevesinde yapılandırılması amacıyla 07.09.2021 tarihinde Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi (“FYY Sözleşmesi”) akdedilmiştir.

FYY Sözleşmesi’nin konusu; (i) her bir Kredi Borçluları’nın, Alacaklı Kuruluşlar’a olan borçlarının tespit edilmesi, kabul ve ikrarı ile yeniden yapılandırılması, (ii) bu borçların ilgili Kredi Borçlusu ve/veya Müteselsil Kefiller tarafından geri ödenmesi ve ödemelerin FYY Sözleşmesi’nde yazılı esaslar çerçevesinde yapılması ve (iii) yapılandırılan kredilerin yapılandırılmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesine ve alacaklı kuruluşlar konsorsiyumunun uygun gördüğü diğer hususlara ilişkin usul ve esasların tespit edilmesidir.

FYY Sözleşmesi’nin imzalanması hiçbir şekilde Kredi Borçluları’nın ve Müteselsil Kefiller’in Genel Sözleşmelerden doğan borçlarının ertelendiği (temdit), yenilendiği (tecdit) ve/veya nakledildiği anlamına gelmemektedir ve kredi ilişkilerinin devamı boyunca sağlanan teminat ve kefaletlerde ya da oluşan sorumluluklarda borcun ertelenmesi, yenilenmesi ve/veya nakline bağlanan hukuki sonuçlar doğmayacaktır.

#### ***İzne Tabi Hususlar ile Beyan ve Taahhütler***

FYY Sözleşmesi tahtında Alacaklı Kuruluşlar’ın iznine tabi olan hususlar ile Kredi Borçluları’nın beyan ve taahhütleri hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda FYY Sözleşmesi tahtında düzenlenen belirli izne tabi hususlar ile beyan ve taahhütler aşağıda yer almaktadır:

Kredi Borçluları ve Müteselsil Kefiller, Alacaklı Kuruluşlar’ın çoğunluğunun yazılı ön onayı olmaksızın:

- Kredi Borçluları’nın Bağlı Ortaklıkları ve/veya iştirakleri aracılığıyla ve/veya herhangi bir biçimde (sermaye artışı, aynı sermaye, ortak borcu veya kuruluş sermayesi koymak da dahil olmak üzere doğrudan veya dolaylı olarak hisse sahibi olduğu yeni şirketlerin kurulması ve/veya şirket devralınması işlemlerinden hiçbirini gerçekleştirmeyeceklerini,
- Ticari faaliyetler ile ilgili olarak herhangi bir adi ortaklık veya benzeri ortaklık yapısına dahil olmayacaklarını herhangi bir kişi ile (tasfiyesiz infisah, devralma ya da sair bir surette) birleşme veya benzer veya benzer bir işleme girmeyeceklerini ya da bölünme, nevi değişikliği veya herhangi bir kurumsal yeniden yapılandırma yapmayacaklarını

kabul beyan ve taahhüt etmektedir.

Kredi Borçluları ve Müteselsil Kefiller, teminata konu borçların geri ödenebilmesini teminen Alacaklı Kuruluşlar’ın çoğunluğunun ön izni alınmadan:

- Teminata konu borçlar tamamen geri ödenene kadar yeni bir finansal borca girmeyeceklerini,
- Mevcut ve gelecekteki hisseleri, malvarlıkları, hakları, (varsa) adi ortaklık veya konsorsiyum benzeri hukuki ilişkiler de dahil olmak üzere hak kazandığı veya kazanacağı gelirleri ve mevcut diğer aktifleri üzerinde hiçbir rehin, devir, teminat, rüçhan hakkı veya mahiyeti ne olursa olsun (haciz, kısıtlama ve benzeri) sair herhangi bir takyidat, paylaşım taahhüdü veya teminat tesis etmeyeceklerini ve üçüncü kişiler tarafından bu nitelikte takyidat ve/veya benzer sınırlamalar tesis edilmesine izin vermeyeceklerini,



- c) FYY Sözleşmesi kapsamında yer alan koşullara uygun yapılmaları kaydıyla FYY Sözleşmesi'nde öngörülen satışlar dışında Kredi Borçlusu'nun yasal defterinde aktifler bölümünde yer alan herhangi bir menkul ve gayrimenkul satışı yapmayacaklarını,
- d) Herhangi bir üçüncü kişi veya grup şirketlerinin borçlarına kefil, garantör, müşterek borçlu, müteselsil kefil veya sair herhangi bir sıfat altında sorumluluklarının doğmasına yol açacak herhangi bir mükellefiyet veya borç altına girmeyeceklerini,
- e) Hiçbir koşulda kontrol değişikliği yaratmamak kaydıyla grup şirketleri ile Kredi Borçluları'nın şirket ortakları arasındaki pay devirleri ile gerçek kişiler bakımından miras hukuku kapsamına giren sebeplerle kaynaklananlar hariç olmak üzere Kredi Borçluları'nın ortaklık yapısında herhangi bir değişikliğe yer vermeyeceklerini,
- f) Yönetim Kurulu üyelerine nihai vade tarihine kadar temettü, avans veya prim ödemesi veya yönetim kurulunun alacaklarına mahsuben 3. kişilere ödemeler dahil herhangi bir nam veya surette ödeme yapılmayacağı

kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

Kredi Borçluları, Alacaklı Kuruluşlar'ın çoğunluğunun yazılı ön iznini almadan herhangi bir yatırım harcamasını ve/veya yeni menkul/gayrimenkul varlık alımı yapmayacağını taahhüt eder.

Kredi Borçluları ve Müteselsil Kefiller, Nihai Vade Tarihine kadar Alacaklı Kuruluşlar'ın çoğunluğunun yazılı ön izni olmaksızın temettü/kar payı dağıtamayacaklarını ve/veya temettü/kar payı avansı vermeyeceklerini veya ortak borcu hissedar borcu iadesi yapmayacaklarını veya bu nitelikte herhangi bir ödeme yapmayacaklarını kabul beyan ve taahhüt ederler.

Kredi Borçluları, Alacaklı Kuruluşlar'ın çoğunluğunun yazılı ön izni olmaksızın ana sözleşmesinde Alacaklı Kuruluşlar'ın finans belgeleri tahtındaki haklarını olumsuz etkileyecek veya söz konusu hakların kullanılmasını engelleyecek herhangi bir değişiklik yapmayacaktır.

### **Temerrüt Halleri**

Kredi Borçluları'nın FYY Sözleşmesi ve/veya (genel kredi sözleşmeleri, kredi çerçeve sözleşmeleri ve Teminat Sözleşmeleri dahil) Genel Sözleşmeler tahtında öngörülmüş olan yükümlülük, borç ya da sorumluluklarından herhangi biri yerine getirmemesi hallerinde temerrüt hali oluşur.

FYY Sözleşmesi'nde yer alan temerrüt halleri, genel sözleşmelerde yer alan beyan, taahhüt/yükümlülük ve/veya temerrüt hükümlerine ek olarak getirilmiştir. FYY Sözleşmesi'nde hüküm bulunmayan hususlarda her bir Alacaklı Kuruluş'un kendi alacağı için geçerli olmak üzere Alacaklı Kuruluşlar nezdinde imzalanmış genel sözleşmelerin diğer hükümleri geçerlidir.

FYY Sözleşmesi tahtında sayılan temerrüt hallerinden bazıları aşağıda yer almaktadır:

- a) Borçlular'ın FYY Sözleşmesi ile taahhüt ettikleri yapılandırılan kredilere ilişkin geri ödemeleri ile diğer taahhüt edimlerinden herhangi birinin gününde, ödemeler için ödenmesi gereken yerde ve tam olarak yerine getirilmemesi (bu halin Alacaklı Kuruluşlar'ın ödeme sistemlerindeki teknik bir arızadan meydana gelmiş olması söz konusu tutarın teknik arızanın giderilmesini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ödenmesi hariç olmak üzere),
- b) Kredi Borçluları ve/veya Müteselsil Kefiller tarafından FYY Sözleşmesi'nin Beyan ve Taahhütler hükmü tahtında sağlanan beyan ve taahhütler de dahil olmak üzere FYY Sözleşmesi, finansman belgeleri, genel sözleşmeler, başvuru ve taahhüt mektubu ve/veya bu sözleşmeler uyarınca temin edilen herhangi bir belge, beyan, bildirim veya taahhütte

yer alan bir bilgi veya beyanın doğru olmadığına anlaşılması veya yaptıkları ya da FYY Sözleşmesi tahtında yaptıklarının varsayıldığı tarihte tam ve eksiksiz olmalarına rağmen bunlardan sonra meydana gelen esaslı değişikliklerin öğrenilmesi/tespit edilmesi ve bu hususların Alacaklı Kuruluşlar'a derhal bildirilmemesi veya anılan taahhütlerin 30 (otuz) gün içerisinde ilgili sözleşme ve belgelerde öngördükleri şekilde yerine getirilmemesi ya da ilgili sözleşme ve belgelerde öngördükleri şekilde yerine getirilmemesi ya da ilgili ihlalin/eksikliğin giderilmemesi,

- c) Kredi Borçluları ve/veya Müteselsil Kefiller tarafından FYY Sözleşmesi uyarınca ifası gereken yükümlülüklerin tam ve zamanında yerine getirilememesi,
- d) Borçlular tarafından ilgili pay sahipleri tarafından Alacaklı Kuruluşlar Konsorsiyumu'nun yazılı onayı olmaksızın temettü, temettü avansı, hissedar borcu ödemesi veya benzer nitelikte bir ödeme yapılması,

Durumlarından herhangi birinin vuku bulması halinde yeni bir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın sözleşme tahtındaki yükümlülükleri temerrüde düşecektir.

### **Temerrüdün Sonuçları**

Herhangi bir temerrüt halinin meydana gelmesi durumunda Borçlular ilave ek bir süre verilmesine veya Borçlulara ayrıca bir bildirimde bulunulmasına gerek olmaksızın Temerrüt Hali gerçekleşecek ve FYY Sözleşmesi'nde temerrüt haline bağlanan sonuçlar uygulanabilecektir.

FYY Sözleşmesi tahtında sayılan temerrüt sonuçlarından bazıları aşağıda yer almaktadır:

- d) Alacaklı Kuruluşlarının çoğunluğunun kararı ile her biri tarafından kullanılan kredi tutarına işlemiş olan tüm faiz, temerrüt faizi, kâr payı, gecikme cezası, ücret ve komisyonlar dahil tüm ferileriyle beraber muaccel olduğu yazılı olarak bildirilir.
- e) Alacaklı kuruluşlar;
- Yapılandırılan Kredi'nin anapara, işlemiş olan tüm faiz, temerrüt faizi, kâr payı, gecikme cezası, ücret ve komisyonlar dahil tüm ferileriyle söz konusu tutara ilişkin taahhütlerini derhal iptal edebilecek ve borçlular aleyhine takibe geçebilecek,
  - Çoğunluğun kararı ile, borçluların aleyhine alacakların tahsili için, icra takibi ve yasal yollarını kullanma da dahil tüm hak ve yetkilerini kullanabilir,
  - Yapılandırılan kredinin geri çağırılması kapsamında, çoğunluğun kararı ile teminatların paraya çevrilmesini talep etmeye ve yapılacak tahsilatları alacak garame payları oranında aralarında paylaştırmaya yetkilidirler.
- f) Borçlular;
- Talebin kendilerine iletilmesinden itibaren, belirtilmiş süre içinde işlemiş olan tüm faiz, temerrüt faizi, kâr payı, gecikme cezası, ücret ve komisyonlar dahil tüm Genel Sözleşmeler' de belirtilen masraf, ücret, komisyonlar ve sair Yapılandırılan Kredi de dahil olmak üzere FYY tahtındaki yükümlülüklerinin tamamı derhal nakden ve defaten geri ödeyecektir.
  - Yapılandırılan kredinin geri çağırılması halinde işlemiş olan tüm faiz, temerrüt faizi, kâr payı, gecikme cezası, ücret ve komisyonlar dahil tüm Genel Sözleşmeler' de belirtilen masraf, ücret, komisyonlar ve sair Yapılandırılan Kredi de dahil olmak üzere FYY tahtındaki yükümlülüklerinin tamamı derhal nakden ve defaten geri ödeyecektir.
  - Temerrüt gerçekleştiği durumda, Alacaklı Kuruluşlar ile aralarındaki sözleşmeye binaen haklarında takipler yapılmasını, mevcut ve başlatılacak hukuki yollar için esas borçlarının tespitinde FYY'deki itfa planının kredi

borçluları ve müteselsil kefiller tarafından delil olarak ileri sürülemeyeceğini, yapılan ödemeler için TBK m.100 uyarınca işlem yapılmasını, Alacaklı Kuruluşların Sözleşme çerçevesinde yapılan tahsilatlar bakımından bu tutarlar için kendi muhasebe sistemlerinde serbestçe mahsup edebileceklerini, temerrüt tarihine kadar yapılan ödemelerin Alacaklı Kuruluşların faiz kar payı alacağına mahsup edebileceğini, FYY uyarınca belirlenen temerrüt/gecikme cezasının uygulanacağını, artık bu sözleşmedeki faiz/kar payı oranlarının da uygulanmayacağını, borç kabulleri saklı kalmak üzere bakiye borçlarının ilgili alacaklı kuruluşlar ile aralarındaki işbu sözleşme ve genel sözleşmelere göre belirleneceğini, mevcut teminatları ile varsa işbu sözleşme uyarınca tesis edilmiş tüm teminatların yasal işlemlere konu edilmesini kabul eder.

## 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:

Şirket'in, Kurul'un muhasebe ve finansal raporlama standartları uyarınca ANY Partners Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.09.2023 dönemlerine ait Konsolide finansal tabloların ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları [www.teknyapi.com](http://www.teknyapi.com) adresinde ve Ek 3'te 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 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.09.2023 tarihleri itibari ile SPK'nın 13.06.2013 tarih 28676 sayılı resmi gazetede yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tabloları ve dipnotları, ANY Partners Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiştir. Sorumlu Denetçi Aydemir KUŞAKCI'dır. İlgili tüm hesap dönemleri için sorumlu denetçi değişikliği gerçekleşmemiştir. İlgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü aşağıda yer almaktadır.

*"Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup, 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."*

*"Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."*

Bağımsız Denetim şirketinin özel bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.



**TERA**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ





dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

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

Şirket'in mali durumu, girişim ve yatırımları göz önüne alınmak suretiyle, bu kardan dağıtılacak miktarın tespiti ile bunun nasıl dağıtılacağına, SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri ve yönetim kurulunun önerisi de göz önüne alınarak, genel kurulca karar verilecektir. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

İşbu Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı geri alınamaz. İzahnamede incelenen yıllar itibarıyla Şirket kâr payı dağıtmamıştır

**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:**

Son 12 ayda İhraççının finansal durumu veya karlılığı üzerinde etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde önemli ölçüde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri gibi hukuki ihtilaflar bulunmamaktadır. Şirket faaliyetlerinin olağan akışı çerçevesinde zaman zaman müşterilerle, tedarikçilerle, çalışanlarıyla, vergi dairesi ve benzeri kişi ve kurumlarla davalara taraf olabilmektedir. Şirketin taraf olduğu davaları icra takipleri ile arabuluculuk süreçlerine dair detaylı bilgiler iş bu izahnamenin Ek 7'de yer verilen Bağımsız Hukukçu Raporu eklerinde detaylı şekilde listelenmiştir.

**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 görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:**

Ortaklara ait mevcut paylardan halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Nama	Yoktur	10.000.000	7,55	1	10.000.00	5,83
					<b>TOPLAM</b>		

Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
B	Nama	Yoktur	41.500.00	31,32	1	41.500.000	24,20
					<b>TOPLAM</b>		

\*İhraç edilecek 41.500.000 TL nominal değerli B grubu payların halka arz sonrası oluşacak 132.500.000 TL'lik B grubu paylar içerisindeki payı %31,32 olurken, halka arz sonrası oluşacak 171.500.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %24,20 olacaktır.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6. maddesi uyarınca Şirket'in çıkarılmış sermayesi 130.000.000 TL değerindedir ve tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri beheri 1 (bir) TL değerinde 130.000.000 adet paya bölünmüş olup 39.000.000 adedi nama yazılı A grubu ve 91.000.000 adedi nama yazılı B grubu olarak ayrılmıştır.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Genel Kurul" başlıklı 10. maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarında A Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 5 oy hakkı, B Grubu pay sahiplerinin veya vekillerinin her bir pay için 1 oy hakkı vardır.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. maddesi uyarınca Şirket'in işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 5 (beş), en fazla 12 (on iki) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

A Grubu paylar, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı sahibidir. 5 (beş) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 (iki) üyesi, 6 (altı) veya 7 (yedi) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 (üç) üyesi, 8 (sekiz) veya 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 (dört) üyesi ve 10 (on) veya 11 (on bir) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 5 (beş) üyesi, 12 (on iki) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 6 (altı) üyesi, A Grubu pay sahipleri veya gösterecekleri adaylar arasından seçilir. A Grubu pay sahiplerinin belirleyerek genel kurulun seçimine sunacağı adaylar, (İmtiyazlı Pay Sahipleri Özel Kurulu toplanmasına gerek olmaksızın) A Grubu pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları bir toplantı ile veya alacakları yazılı bir karar ile A Grubu payların çoğunluğu tarafından belirlenir.

A grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme ve genel kurulda oy imtiyazı bulunmakta olup B grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır. İmtiyazlı payların sahip olduğu imtiyazlar, Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili yerlerinde belirtilmiştir.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN kodu SPK onayının ardından temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

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

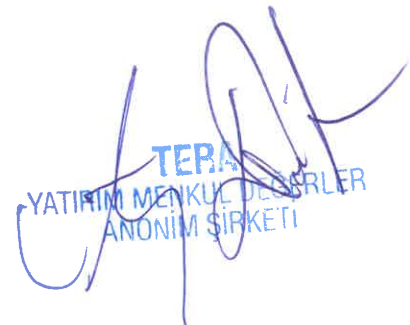
Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.



  
144

  
TERA  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



#### 24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

#### 24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in 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 uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

#### **Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn m. 19 ve TTK m. 507, II-19. 1 sayılı Kâr Payı Tebliği)**

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kâr pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kâr dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

#### **Yeni Pay Alma Hakkı (TTK m. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn m. 18, II-18. 1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)**

TTK m. 461 uyarınca, her pay sahibi, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 7'nci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

SPKn m. 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

#### **Bedelsiz Pay Edinme (TTK m. 462, SPKn m. 19 ve VII-128. 1 sayılı Pay Tebliği)**

Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

#### **Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK m. 507)**

TTK m. 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

#### **Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn m. 29, 30, TTK m. 414, 415, 419, 425, 1527, II-30. 1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)**

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi uyarınca, genel kurul toplantı ilanları mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile KAP'ta ve

Şirket'in internet sitesi de dahil olmak üzere Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

### **Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK m. 407, 409, 417)**

TTK m. 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni istisnalar saklıdır.

TTK m. 409 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, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır.

TTK m. 417 uyarınca, yönetim kurulu, SPKn'nin 30. maddesi 2. fıkrası uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı pay sahipleri çizelgesine göre düzenler.

### **Oy Hakkı (SPKn m. 30 ve TTK m. 432, 433, 434, 435, 436)**

TTK m. 434 uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK m. 432 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 dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK m. 433 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.

TTK m. 435 uyarınca, oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK m. 436 uyarınca, 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.

Şirket yönetim kurulu üleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn m. 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

### **Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn m. 14, TTK m. 437, II-14. 1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)**

SPKn. 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile TTK madde 437 uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu,

denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri 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 yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

### **İptal Davası Açma Hakkı (TTK m. 445-451, SPKn m. 18/6, 20/2)**

TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18'inci maddesinin altıncı fıkrası ve 20'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, 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, kararların ilanından itibaren 30 gün içinde Şirket 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, yıl sonu 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 geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın, çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel 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.

### **Azınlık Hakları (TTK m. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn m. 27)**

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

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden



itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

### **Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK m. 207, 438, 439)**

TTK m. 207 uyarınca; Denetçi, özel denetçi, riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi; bağlı Şirket'in, hâkim şirketle veya diğer bağlı bir şirketle ilişkilerinde hilenin veya dolanın varlığını belirtir şekilde görüş bildirmişse, bağlı Şirket'in her pay sahibi, bu konunun açıklığa kavuşturulması amacıyla, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK m. 438 uyarınca, 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.

TTK m. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, şirketi veya pay sahiplerini zarara uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

### **Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn m. 24, II- 23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)**

SPKn. m. 24 uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını şirkete 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. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn 23'üncü 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 hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağına kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. Kurul 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 Kurul tarafından II- 23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler 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.

## **Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn m. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)**

SPKn madde 27 ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Şüpheye mahal vermemek adına, yönetim kontrolünün elde edilmesi ile aynı zamanda halka açık şirketten çıkarma ve satma hakkının da doğması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğü doğmaz. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içerisinde, azınlıkta kalan azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

### **Dönüştürme Hakkı**

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

### **İtfa/ Geri Satma Hakkı**

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

### **24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:**

Şirket'in 08.02.2024 tarih ve 2024/3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı uyarınca;

1. Şirket'in 130.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 650.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 41.500.000 TL artırılarak 171.500.000 TL'ye çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 41.500.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 41.500.000 adet nama yazılı B grubu payın halka arz fiyatından primli olarak çıkarılmasına,
3. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 41.500.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 41.500.000 adet nama yazılı B grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
4. Şirket'in mevcut pay sahipleri arasında yer alan Ahmet Nazmi Durbakayım'a ait 6.000.000 TL ve Umut Durbakayım'a ait 4.000.000 TL ("**Halka Arz Eden Pay Sahipleri**") toplamda 10.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 10.000.000 adet nama yazılı B grubu payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
5. Sermaye artırımını ve ortak satışı kapsamında ihraç edilen toplamda 51.500.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 51.500.000 adet nama yazılı B grubu payın belirlenecek halka arz fiyatından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**SPK**") ilgili düzenlemeleri kapsamında halka arz edilmesine,
6. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların tamamının halka arz kapsamında satılamaması durumunda, halka arz kapsamında

satılmayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,

7. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
8. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
9. Halka arz edilecek paylar için Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ("**Tera Yatırım**") Konsorsiyum Lideri olarak yetkilendirilmesine, Şirket, Tera Yatırım ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri ile "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına,
10. Tera Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenecek fiyatın halka arz fiyatı olarak kabul edilmesine ve halka arz fiyatının Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile kamuya duyurulmasına,
11. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve ilgili Ticaret Sicili Müdürlükleri 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 getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Umut Durbakayım'ın yetkili kılınmasına,

katılanların 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 edilecek paylar 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'nin 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'nin 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 SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

#### **24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraçının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:**

Yoktur.

### **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 arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşlerine işbu İzahnamenin "I. Borsa Görüşü" bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda Kurul ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 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, BİST'te işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

### 25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 51.500.000 TL olup; bu payların 41.500.000 TL nominal değerli kısmı sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek B Grubu Şirket paylarından, 6.000.000 TL nominal değerli kısmı Şirket ortaklarından Umut Durbakayım'a ait B Grubu paylardan, 4.000.000 TL nominal değerli kısmı Şirket ortaklarından Ahmet Nazmi Durbakayım'a ait B Grubu paylardan oluşmaktadır.

Pay Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Nama	Yoktur	1	41.500.000 (Sermaye Artırımı)	24,83%
B	Nama	Yoktur	1	10.000.000 (Ortak Satışı)	5,83%
<b>Toplam</b>				<b>51.500.000</b>	<b>30,03%</b>

Şirket kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup, halka arz sonucu sermaye artırımını ile oluşturulan paylardan satılmayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup, SPK onayını müteakip tescil ve ilan edilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

### 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 Arz Edilen Paylar için 2 iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri SPK ve BİAŞ'ın uygun görüşleri sonrasında KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2024 yılının ilk yarısında yapılması planlanmaktadır.

#### 25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

##### a. Satış yöntemi ve başvuru şekli:

##### Satış Yöntemi:

Şirket paylarının halka arzı Tera Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

##### Başvuru Şekli:

Halka arzda talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

- i) **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname'nin 25.1.14 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.

**ii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları ve varlık yönetim şirketleri;
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları ve Merkez Bankası,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul’ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

SPK’nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve 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.

**iii) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca Borsa İstanbul’da işlem görecektir şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar, söz konusu payları Türkiye’de satın alacaklardır.

Ayrıca 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca;

Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL üzeri olan halka arzlarda borsa dışında talep toplama yoluyla satış yönteminin kullanılması durumunda;

1. Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL üzeri olan halka arzlarda borsa dışında talep toplama yoluyla satış yönteminin kullanılması durumunda;
  - a) Bireysel yatırımcı grubundaki tüm yatırımcılara Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği md. 20/2’de belirtilen esaslara göre eşit dağıtım yapılacak olup, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği md. 20/3’te öngörülen oransal dağıtım yöntemi uygulanmayacaktır.
  - b) Yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.
  - c) Yeterli talep olması halinde, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1’ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir PYS’nin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama PYS bazında ve %3 olarak uygulanır.
  - ç) PYS’ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer



alan yatırım fonları ve 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.

d) 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.

e) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği md. 18/5 hükmü kapsamında, 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 o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubuna tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

f) Satışa sunulan paylara ilişkin Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formu, tarih ve saat belirtecek şekilde müteselsil sıra numarasıyla düzenlenecektir. Elektronik ortamda alınan talep formlarında, Kurulun belge kayıt düzenlemelerindeki elektronik ortamda alınan emirlere ilişkin yükümlülükler uyulur.

g) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği md. 23/1 uyarınca düzenlenecek dağıtım listesi, iletilen her bir talep bazında ve anılan fıkradaki bilgilere ek olarak talep numarasını, talep formunun yazılı veya elektronik olduğunu gösterir şekilde çeşidini ve verilen teminat tutarı ile türünü de içerecek şekilde hazırlanacaktır.

2. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği md. 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.
3. Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Payları halka arz edilen ortaklığın mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.
4. Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve 20/412 sayılı İlke Kararı hükümleri ile izahnamede yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı ve/veya Halka Arz Eden ile yetkili kuruluş ya da varsa Konsorsiyum Lideri ve eş liderleri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

Talep toplama ve dağıtım 20/412 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu izahnamede belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2. (c) bölümünde belirtilen başvuru yerlerindeki Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar; talep formunda, talep ettikleri pay adedini ve pay fiyatını belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı halka arz edilen toplam lot miktarı ile

sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Tera Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini ve tutarını belirteceklerdir. Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılan hesaplara aktarılması zorunludur.

Her bir yatırımcının tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

**1. Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.

**2. Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi.

### Talep Toplama:

Halka arzından talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 1 TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, konsorsiyum üyesi aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben teminat yöntemiyle yatıracaklardır.
- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar talep pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin talebi alan aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir.
- **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin talebi alan aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir.

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formuna ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı'na göre içermesi gereken asgari bilgiler ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkartıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecek, sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir.

### Dağıtım Şekli

Toplanan teklifler Tera Yatırım tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler

karşlanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda her bir tahsisat grubuna dağıtım ayrı ayrı olacak şekilde yapılacaktır.

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:** Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda 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 şekilde dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam olunur.

**Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:** Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir. Ancak, Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı gereği, yeterli talep olması halinde, her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarı, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini, bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından ise portföy yönetim şirketi bazında %3'ünü aşmayacak şekilde belirlenecektir. Portföy yönetim şirketlerine ilişkin bahsi geçen kısıtlama kapsamında Tera Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

**Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:** Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

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 miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri veya Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Konsorsiyum Lideri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 2 iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Lideri'ne bildirecektir.

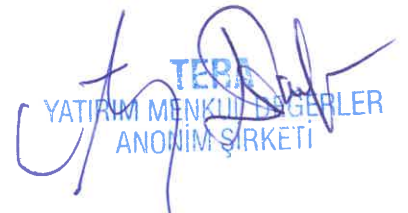
Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü içerisinde, satış gerçekleştirilen Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

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

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, işbu İzahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyelerinin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurarak talepte bulunabilirler. Her bir tahsis grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.



  
**TERA**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırılabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler de dahil olmak üzere farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir blokaj olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatı çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar 1,00 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

### Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni nakden ve/veya hesaben yatırılabileceklerdir.

### Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışı ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışı ve teminatı bozdurmada uygulanacak fiyatlar ve teminat tutarı hesaplamasında uygulanacak formül aşağıda gösterilmektedir:

Gerekli teminat tutarı = Talep bedeli / ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Kıymet /Döviz	Alınacak Teminat Katsayısı	Teminata Alınacak 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
Borçlanma Araçları Fonu	90%	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
TL DİBS	95%	Tera Yatırım çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde Tera Yatırım'ın çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç 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.
Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören)	85%	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem

ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)		Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikası	85%	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
Hisse Senedi Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
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
Değişken fon	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (Bist 30'da yer alan paylar)	90%	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru
Vadeli Mevduat Blokesi - TL	100%	-	-
Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, tahsilatın yapıldığı andaki Tera Yatırım'ın çalıştığı bankanın söz konusu döviz alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak, sadece blokaja alınan tutar kadar 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 yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12.00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki blokaj aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12.00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler yatırımcının belirteceği sıra ile bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve emir iletimine aracılık eden yetkili kuruluşların teminata alınan

kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

- Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için öncelikle talebi giren yatırımcının vadesiz hesabı kontrol edilerek varsa kalan bakiye tahsil edilecek, tahsilatın bu şekilde tamamlanamaması durumunda 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 resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler, talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kurumlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kurumların teminata kabul edecekleri kıymetler İzahname'nin 25.1.3.2. (c) bölümünde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum Üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, 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 çevrilerek, 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 zarardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olmaktadır.

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 Kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dâhilinde 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 Kurumsal Yatırımcılar**

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, taleplerini sadece Tera Yatırım'a başvuruda bulunarak iletebileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının nihai halka arz satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin açıklandığı günü takip eden iş günü saat 12:00'a kadar ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Ödenmeme riski talebi alan Tera Yatırım'a aittir.

Tera Yatırım, talepte bulunan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın taleplerini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.



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

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 5.2 (19/01/2023 Tarihli ve 3/96 s.k.) ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar halka arzdan almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden iş günü Tera Yatırım'a saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talep anında veya bu şekilde sonradan yapacakları ödemeler nakden ve Konsorsiyum Lideri'nin bildireceği halka arza özel hesabına yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedelleri ödemekten imtina edemezler.

### **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar**

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, taleplerini sadece Tera Yatırım'a başvuruda bulunarak iletebileceklerdir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının nihai halka arz satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin açıklandığı günü takip eden iş günü saat 12:00'a kadar ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden ve Tera Yatırım'ın bildireceği halka arza özel hesabına yapılacaktır. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedelleri ödemekten imtina edemezler. Ödenmeme riski talebi alan Tera Yatırım'a aittir.

Tera Yatırım, talepte bulunan Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın taleplerini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilat yapan konsorsiyum üyeleri tarafından, en geç dağıtım listesinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar Tera Yatırım'a ait [●] hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

Halka arz edilen pay bedelleri halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri Tera Yatırım tarafından tahsil edilince ihraçi Şirket ve halka arz eden pay sahibi adına halka arz için açılmış olan aşağıda bilgileri yer alan banka hesaplarına gönderilecektir.

<b>Hesap Sahibi</b>	Teknik Yapı Teknik Yapılar Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Banka</b>	
<b>Şube</b>	
<b>IBAN</b>	

<b>Hesap Sahibi</b>	Umut Durbakayım
<b>Banka</b>	
<b>Şube</b>	
<b>IBAN</b>	

<b>Hesap Sahibi</b>	Ahmet Nazmi Durbakayım
<b>Banka</b>	
<b>Şube</b>	
<b>IBAN</b>	

**c. Başvuru yerleri:**

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler. Yatırımcıların aşağıda listesi verilen Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ya da satışa yetkili acente olan bankalardan talepte bulunabilmeleri için talepte buldukları aracı kurumda bir hesap açmaları şartı öncelikle aranacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların; internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhünamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların talepleri sadece Tera Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edilecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum lideri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

**KONSORSİYUM LİDERİ:**

**TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Tel: 0 212 365 10 00

Faks: 0 212 290 69 95

Antalya, Akasya, Ankara, Bodrum ve Kadıköy İrtibat Büroları ve [www.terayatirim.com.tr](http://www.terayatirim.com.tr) internet adresi

**KONSORSİYUM ÜYELERİ:**

[Daha sonra eklenecektir.]

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

<b>Başvuru Yeri</b>	<b>Teminata Alınacak Kıymet</b>
	•

**d. Payların dağıtım zamanı ve yeri:**

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde ve hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi 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 Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 3 (üç) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin 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:**

Aşağıdaki şartların oluşması durumunda halka arz iptal edilebilecektir:

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin Şirket ve Tera Yatırım tarafından yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek bir hukuki düzenlemenin yapılması,
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, salgın, ayaklanma, terör eylemi, darbe gibi halka arza etki edebilecek doğal afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Şirket ve Tera Yatırım'ın halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan 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 şekilde etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- ŞİRKET'in yönetici ve/veya pay sahipleri ile Şirket hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve Şirket aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve icra takibi açılması

hâllerinde halka arz iptal edilebilir.

**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 Üyelerine teslim edilmesini takiben derhal ve her hâlükârda en geç takip eden 1 (bir) iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde Talep Bedeli'ni nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve varlık blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu izahnamenin "Halka arza başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2 no'lu 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:**

Talep miktarının 1 (bir) lot (1 TL) ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

20/412 sayılı İlke Kararı kapsamında yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Tüm yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara



ilişkin bir alt sınır belirleyebilirler. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

#### **25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:**

Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24 ve SPKn'nin 8. maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde söz konusu durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

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

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (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 sahiptirler.

#### **25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:**

Halka arz edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

#### **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 2 (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 ortaklar için yeni pay alma hakkı, ortak satışı yanında sermaye artırımını yoluyla da halka arzın 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:**

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, İhraççı'nın kurumsal internet sitesinde ([www.teknikyapi.com](http://www.teknikyapi.com)), KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve Konsorsiyum Lideri olan Tera Yatırım'ın ([www.terayatirim.com](http://www.terayatirim.com)) internet sitesinde ilan edilecektir.

**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:**

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Kişi	Kurum
Ahmet Nazmi Durbakayım	Teknik Yapı
Umut Durbakayım	Teknik Yapı
Selma Durbakayım	Teknik Yapı
Fatih Öcek Veldet	Teknik Yapı
Vedat Yaprak	Teknik Yapı
Sinan Çevik	Teknik Yapı
Kemal Aydın	Teknik Yapı
Süleyman Uluca	Teknik Yapı
Mustafa Bedri Barışkan	Teknik Yapı
Emre Tezmen	Tera Yatırım
Emir Münir Sarpyener	Tera Yatırım
Ethem Umut Beytorun	Tera Yatırım
Recep Bozkurt	Tera Yatırım
Seda Demirelli Küçükmeral	Tera Yatırım
Mehmet Ali Vardar	Tera Yatırım
İlayda Aleksanyan	Tera Yatırım
Meltem Akol	Akol Avukatlık Bürosu
Denizhan Budak	Akol Avukatlık Bürosu
Muhammed Talha Sazak	Akol Avukatlık Bürosu
Can Ata Ünal	Akol Avukatlık Bürosu
İpek Çelik	Akol Avukatlık Bürosu
Sena Atalay	Akol Avukatlık Bürosu
Mertcan Sami Yılmaz	Akol Avukatlık Bürosu
Pınar Toykan	Akol Avukatlık Bürosu
Sarper Kılıç	Akol Avukatlık Bürosu
Aydemir Kuşakcı	Any Partners Bağımsız Denetim
Muharrem Karataş	Any Partners Bağımsız Denetim
Nusret Ayyıldız	Any Partners Bağımsız Denetim
Ahmet Gürsoy	Any Partners Bağımsız Denetim
Tayfun Kandemir	İdeal Gayrimenkul Değerleme
Abdülkadir Keklik	İdeal Gayrimenkul Değerleme
Ramazan İşleker	İdeal Gayrimenkul Değerleme
Burak Tunçer	İdeal Gayrimenkul Değerleme
Yeliz Demir	İdeal Gayrimenkul Değerleme

## 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 ve / veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

Halka arz edilecek toplam 51.500.000 TL nominal değerli payların;

- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
  - [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,
  - [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara
- gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

### b. Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10 (yüzde on) altına düşmemesi şartıyla;

SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 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.

SPK'nın 30.03.2023 tarihli ve 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubuna tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

Yeterli talep olması halinde, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay miktarının, halka arz edilen pay miktarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYS) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama PYS bazında ve %3 olarak uygulanır.



- c. **Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:**

Yurt içi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubuna tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

- e. **Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda, talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş bu gruptaki tüm yatırımcılara 1 (bir) adet pay dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet pay dağıtılacağına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri dikkate alınarak, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19. maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

- f. **Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:**

Tüm yatırımcı gruplarında nihai talep adedi belirlendikten sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarı kabul edilecektir. Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa hangi talebin kabul edileceğine Konsorsiyum Lideri tarafından karar verilecektir.

Ancak, talep toplama süresi sonunda ilgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise; mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı 2'nci 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 tarihleri:**

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 taleplerin, 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 buldukları konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

### 25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

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

1 TL nominal değerli payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.

Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

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

[İlerleyen aşamada tamamlanacaktır.]

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
TERA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur.	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.

#### 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:

Pay başına satış fiyatı, 1 TL nominal değerli pay için [●] TL olarak belirlenmiştir. Payların dağıtımı, halka arz fiyatı esas alınarak yapılacaktır.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Tera Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu, yasal süresi içinde KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)), Şirket'in

([www.tekniyapi.com](http://www.tekniyapi.com)) ve Tera Yatırım'ın ([www.terayatirim.com](http://www.terayatirim.com)) internet sitelerinde ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne aittir.

### **25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:**

Halka arzda mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma haklarının kısıtlanmasından sadece Şirket doğrudan menfaat sağlayacaktır. Şirket, Halka Arz Edilen Paylar'ın karşılığında fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanıyla Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla yönetim kurulunca tamamen sınırlandırılmıştır.

### **25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri 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 İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer almaktadır.

### **25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:**

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmesi planlanmamıştır.

### **25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:**

Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

### **25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi**

Tera Yatırım, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket arasında Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 17.07.2023 tarihinde ve Halka Arza Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi [●] 2024 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler, aracılığın türü ve kapsamı, İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum Lideri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtımına ilişkin hükümler ile işbu İzahname'nin "25.1.4" bölümünde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.



## 25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan pay sahibi Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş. pay satış geliri, halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri Tera Yatırım ve konsorsiyum üyesi yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

İhraççı ile halka arza konsorsiyum lideri olarak aracılık eden yetkili aracı kurum olan Tera Yatırım arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım halka arz işlemleri nedeniyle elde edilecek komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın İhraççı ve İhraççı'nın %5 ve daha fazla payına sahip ortakları arasında halka arza aracılık kapsamında imzalanan sözleşmeler dışında, herhangi bir anlaşması yoktur. Tera Yatırım, İhraççıya ve İhraççı'nın %5 ve daha fazlasına sahiplerine sunduğu halka arza aracılık hizmetleri kapsamında halka arza aracılık komisyonu elde edecektir.

Konsorsiyuma aracılık eden diğer konsorsiyum üyeleri de halka arz Aracılık komisyonu elde edeceklerdir. Şirket ile diğer konsorsiyum üyeleri arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Bunlar dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

Şirket ve halka arzda hukuki danışmanlığını yapan ve bağımsız hukukçu görüşünü oluşturan Akol Avukatlık Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Akol Avukatlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu'nun Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Akol Avukatlık Bürosu'nun halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ve Şirket'in finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ve Şirket'in gayrimenkullerinin değerlemesini yapan İdeal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. İdeal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İdeal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İdeal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. İdeal Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

## 26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a [●] tarihinde başvuru yapılmıştır.

Halka arz bu payların Borsa İstanbul'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'un vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa İstanbul'un görüşüne işbu İzahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

### 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 gerçekleştirilmesi planlanmamaktadır.

## 27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

### 27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Pay Sahibi	İş Adresi	Son 3 Yıl İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Ahmet Nazmi Durbakayım	Batıataşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir, İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı/Yönetim Kurulu Üyesi	Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesidir.
Umut Durbakayım	Batıataşehir, İhlamur Bulvarı No:10/A Ataşehir, İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi/Yönetim Kurulu Başkanı	Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanlığıdır.

## 27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 51.500.000 TL olup; bu payların 41.500.000 TL nominal değerli kısmı sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek B Grubu Şirket paylarından, 6.000.000 TL nominal değerli kısmı Şirket ortaklarından Umut Durbakayım'a ait B Grubu paylardan, 4.000.000 TL nominal değerli kısmı Şirket ortaklarından Ahmet Nazmi Durbakayım'a ait B Grubu paylardan oluşmaktadır.

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

### d) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 08.02.2024 tarih ve 2024/6 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü kapsamında; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil 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 ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

### e) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Ahmet Nazmi Durbakayım ve Umut Durbakayım 08.02.2024 tarihli taahhütleri ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa konu etmeyeceğine, halka arza konu etmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar almayacağına ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacağına ve ayrıca, halka arza konu olmayan Şirket paylarını, izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacağına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacağına veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceğine, Borsa İstanbul'un ilgili pazarında bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağına ve yönetim kontrolüne sahip olduğu herhangi bir iştirak ya da bağlı ortaklık veya bunlar adına hareket eden kişiler tarafından da bu sınırlamalara uyulmasını sağlayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

### f) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu izahnamenin 27.3. bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrası ile SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.

### g) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

### h) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

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, halka arzdan [●] TL brüt gelir elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ise halka arzdan [●] TL brüt gelir elde edecektir.

Halka arzın hem mevcut ortakların sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık komisyonu, danışmanlık maliyetleri, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti, Halka Arz Edilen Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi 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 [●] TL, olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise [●] TL olması *beklenmektedir*. Şirket'in halka arzdan elde edeceği net gelirin de [●] TL olması tahmin edilmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Karşılıyan Taraf	Tutar (TL)
Bağımsız Denetim	Şirket	[●]
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	[●]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	Şirket	[●]
Kurul Ücreti* (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	[●]
Kurul Ücreti* (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Aracılık Komisyonu	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Hukuki Danışmanlık	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	[●]
	Halka Arz Eden Pay Sahibi	[●]
<b>Toplam Maliyet</b>		[●]
<b>Pay Başına Maliyet</b>		[●]

\* Kurul'un 24.06.2016 tarihli ve 2016/20 sayılı Bülteni'nde yayımlanan 24.06.2016 tarih ve 20/710 sayılı Kararı ile belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.

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

Şirket tarafından alınan 08.02.2024 tarih ve 2024/5 sayılı yönetim kurulu kararında belirtildiği üzere;

Şirket'in 130.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, 650.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 41.500.000 TL artırılarak 171.500.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Şirket paylarının halka arzı ile Şirket özkaynak yapısının güçlendirilmesi, Şirket değerinin ortaya çıkması, kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi, marka bilinirliği ve tanınırlığının pekiştirilmesi, kurumsal yönetim, şeffaflık ve sürdürülebilirlik ilkelerinin daha güçlü şekilde uygulanması hedeflenmektedir. Halka arz, sermaye artırımını ve ortak satışı yöntemleriyle gerçekleştirilecek olup ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı ortakların tasarrufunda olacaktır.

Şirket'in sermaye artırımını ile ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi sonucunda halka arz masraflarının çıkarılmasından sonra elde edilecek gelirin kullanım yerleri ile ilgili detaylı bilgiler ve kullanım yerlerinin dağılımını aşağıda sunulmaktadır:

### 4) Mevcut Devam Eden ve Yeni Yapılacak Projelerin Finansmanı

Halka arzdan elde edilecek fonun yaklaşık %40'lık bölümünün Şirket'in mevcutta devam eden projelerinin ve gelecekte yapılması planlanan projelerinin finansmanında kullanılması hedeflenmektedir.

### 5) Kredi Borcu Ödemesi

Halka arzdan elde edilecek fonun yaklaşık %40'lık bölümü 07.09.2021 tarihli Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi kapsamında tüm borçların ödenmesinde ve Şirket'in mevcut projelerinin finansmanı için kullanılan birtakım kredilerin geri ödemesinde kullanılacaktır.

### 6) İşletme Sermayesi

Şirket'in genişleyen faaliyetleri ile artan iş hacmine paralel olarak işletme sermayesi için oluşabilecek finansman ihtiyacında faiz riskini düşük seviyede tutmak ve finansal yapısını daha da güçlendirmek amacıyla işletme sermayesi ihtiyacını halka arzdan elde edilecek fonun yaklaşık %20 oranındaki kısmı ile karşılamayı hedeflemektedir.

Kullanım Yeri	Kullanıma İlişkin Yüzdesel Aralık (%)
Mevcut Devam Eden ve Yeni Yapılacak Projelerin Finansmanı	40
Kredi Borcu Ödemesi	40
İşletme Sermayesi	20

Halka arz neticesinde elde edilecek fonun yukarıda belirtilen alanlarda kullanılması planlanmakta olup döviz kuru, faiz oranlarındaki yüksek oynaklık seviyesi ve diğer ekonomik göstergeler dikkate alınarak Şirket belirtilen tahsis oranını artırmak veya azaltmak durumunda

kalabilecektir. Şirket, halka arzdan elde edeceği fonu, yukarıda yer alan alanlara kullanmaya başlayana kadar vadeli mevduat, yurt içi ve yurt dışı borçlanma senetleri, yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette değerlendirebilecektir.

Şirket, halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde, Şirket menfaatlerini gözeterek kategoriler arasında geçiş yapabilecektir.

## 29. SULANMA ETKİSİ

### 29.1.Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.09.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Halka arzdan pay alacaklar için %[●] oranında sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma Etkisi	TL
Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	[●]
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	[●]
<b>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</b>	[●]
Halka Arz Fiyatı	[●]
Sermaye Artırımı (nominal TL)	[●]
<b>Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri</b>	[●]
Halka Arz Masrafları**	[●]
<b>Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri</b>	[●]
Halka arz Sonrası Defter Değeri	[●]
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	[●]
<b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b>	[●]
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	[●]
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	[●]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	[●]
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	[●]

\*30.09.2023 sonu itibarıyla toplam özkaynaklar

\*\*Sadece Şirket'in katlanacağı masraflar alınmıştır.





Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”

**Ticaret Unvanı:** ANY Partners Bağımsız Denetim A.Ş.

**Sorumlu Denetçi:** Aydemir KUŞAKCI

**Adresi:** Beytepe Mah., 2742/1 Sok., No:6, Çankaya/Ankara

**Telefon:** 0 (312) 544 00 33

**Faks:** 0 (312) 544 00 33

Hesap Dönemleri	Bağımsız Denetim Şirketi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı ve Soyadı	Görüş
31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022	Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş.	Aydemir KUŞAKCI	Olumlu
30.09.2023	Any Partners Bağımsız Denetim A.Ş.	Muharrem KARATAŞ	Olumlu

### **Hukukçu Raporu**

İzahnamenin 7 numaralı ekinde yatırımcıların incelenmesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Akol Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanmıştır.

**Adresi:** Levent Mahallesi, Kanyon Ofis Binası Büyükdere Cad. No:185 Kat:18, 34394 Şişli/İstanbul

**Telefon:** 0212 264 60 00

**Faks:** 0212 264 60 01

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Akol Avukatlık Bürosu'nun hukukçu raporunun izahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

### **Diğer Açıklamalar**

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri, süreç danışmanlığı hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir.

Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, izahnamenin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü

kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

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

### 31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

#### 31.1.Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere herhangi bir finansal yatırımı bulunmamaktadır.

### 32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

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

#### 32.1.Genel Bakış

##### 32.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuat 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.

Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu payların BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer atış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir. Gerçek kişilerin 2024 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.



Gelir Aralığı (TL)	Gelir Vergisi Oranı
110.000 TL'ye kadar	15%
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	20%
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL (ücret gelirlerinde 870.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL), fazlası	27%
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'nin 870.000 TL'si için 213.300 TL), fazlası	35%
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 958.000 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. 2023 yılına ait kurum kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25'tir (yüzde yirmi beş). 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.

### 32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

#### 32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 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:

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

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

### 32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım 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 aşmıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 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. Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların 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 dönüşüyor 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.

### 32.2.2.3. 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 %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

### 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.

**TEKNİK YAPI**

TEKNİK YAPILAR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Teknik Yapı Plaza Barbaros Mah. Teknik Sk. No:2B  
34746 Batı Ataşehir / İstanbul  
Tel: 0216 688 79 76 Fx: 0216 688 79 79  
E-posta: bilgi@teknikyapi.com.tr

183

**TERA**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



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 kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri ile GVK’nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la yapılan değişiklikte, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK’nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2021 tarih ve 4936 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

#### 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. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50’si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100’ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK’nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafî tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL’yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtım 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 (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10’dur) 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 konsolosluklarınınca 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 beyanamesi 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 "safı kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır. Ancak, %25 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

#### 32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

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 kullanılabilmesi için 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. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER**

Aşağıdaki belgeler, İhlamur Bulvarı No:10/A Batıataşehir, Ataşehir/İstanbul adresindeki Şirket'in merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççı'nın internet sitesi ([www.teknikyapi.com](http://www.teknikyapi.com)) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) 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) İhraççı'nın izahnamede yer alması gereken mali tabloları.



### 35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: Şirket İç Yönergesi

EK 3: Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ile 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporları

EK 4: Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

EK 5: Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK 6: Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

EK 7: Bağımsız Hukukçu Raporu ve Bağımsız Hukukçu Beyanı

EK 8: Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

EK 9: Fon Kullanım Yeri Raporu ve ilgili Yönetim Kurulu kararı

EK 10: Fiyat Tespit Raporu ve Ekleri