LUXERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZAHNAME

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul") 18/02/2026 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 240.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ile mevcut ortaklardan Ramazan Taş'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay, Emad Ragab'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay, Cemal Süleyman'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve Ali Khalil'e ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplamda 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de 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 İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın (www.luxera.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek olan Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.terayatirim.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, İzahname'de ve İzahnamFe'nin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz eden, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin 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 değerleme kuruluşları gibi İzahname'yi 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu İzahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname'nin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR 3
I. BORSA GÖRÜŞÜ 7
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 9
2. ÖZET 12
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 44
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 44
5. RİSK FAKTÖRLERİ 49
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 68
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 91
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 99
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER 101
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 106
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 114
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 116
13. EĞİLİM BİLGİLERİ 117
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 120
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 120
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 128
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 128
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 133
19. ANA PAY SAHİPLERİ 134
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 136
21. DİĞER BİLGİLER 137
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 143
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 150
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 152
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 161
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 208
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 209
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 211
29. SULANMA ETKİSİ 213
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 214
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 216
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 216
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 227
34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 228
35. EKLER 228

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
ABD Doları / USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik
Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ	29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ
Aracı Kurum / Tera Yatırım / Konsorsiyum Lideri	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
AVM	Alışveriş Merkezi
Avro ve Euro	Avrupa Birliği Para Birimi
BDS	Bağımsız Denetim Standartları
BİST/BİAŞ/Borsa/ Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	Koronavirüs hastalığı 2019
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Dar Mükellef	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
Luxera GYO/Şirket/İhraççı	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMALAR	TANIMLAR
Fiyat Tespit Raporu	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporu
Genel Kurul	Luxera GYO genel kurulu
GSYH	TÜİK tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Halka Arz Eden Pay Sahipleri	Ramazan Taş, Emad Ragab, Cemal Süleyman ve Ali Khalil
Halka Arz Edilen Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 240.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet pay ile mevcut ortaklardan Ramazan Taş'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet pay, Emad Ragab'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet pay, Cemal Süleyman'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet pay ve Ali Khalil'e ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay olmak üzere toplam 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu hamilline yazılı pay
ISIN	International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası)
İmar Kanunu	09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliğ	26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	Katma Değer Vergisi
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KFE	Konut Fiyat Endeksi

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMALAR	TANIMLAR
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m²	Metrekare
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
OVP	Orta Vadeli Plan 2025-2027
Özel Durumlar Tebliği	23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ	14.07.2003 tarihli ve 25168 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
SMK	10.01.2017 tarihli ve 29944 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	16.06.2006 tarihli ve 26200 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPKn	30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket Portföyü	Luxera GYO yatırım portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve haklar
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tam Mükellef	Türkiye'de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
TBK	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMALAR	TANIMLAR
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB / Merkez Bankası	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TL	Türk Lirası
TMK	08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TMS/TFRS	Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TTK	14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
Yİ-ÜFE	Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi
VUK	10.01.1961 tarihli ve 10705 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YAG	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
YMM	Yeminli Mali Müşavir
Yıldız Pazar	Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 2.000.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
Yönetim Kurulu	Luxera GYO'nun yönetim kurulu

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul'un Kurul'a gönderilen 27.01.2026 tarihli görüş yazısında;

"Şirket paylarının Borsamızda işlem görmesine ilişkin Kurulunuza iletilecek Borsamız görüşü olarak, Kurulunuz tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması durumunda;

1. Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kurulunuzdan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Ana Pazar'da işlem görebileceği,

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması,

3. Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından oluşturulan "Pay Senedi İhracı ve AlımSatım Standardı" ile "Katılım Finans İlkelerine Uygun Faaliyet Gösteren Şirketlerin Belirlenmesinde Esas Alınacak Rehber" dayanak alınarak oluşturulmuş olan ve Şirket tarafından finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) Şirket tarafından verilen bilgiler dikkate alındığında, Şirketin BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değerlendirildiğinin, Şirket işlem görmeye başlamadan önce değerlendirmenin dayandığı mali tablolarda, Form'da değişiklik olması veya yeni mali tablo, Form yayımlanması durumunda ve endeks değerleme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması,

4. Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Kurulunuza bildirilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**		**Sorumlu Olduğu Kısım**
EMAD RAGAB Dijital olarak imzalayan EMAD RAGAB Tarih: 2026.02.20 17:53:35 +03'00' **Emad Ragab** **Yönetim Kurulu Başkan Vekili** **20/02/2026**	efba8ed3-2e6f-4e2d-9b08-55c70076 88d7 Dijital olarak imzalayan efba8ed3-2e6f-4e2d-9b08-55c7007688d7 Tarih: 2026.02.20 17:03:49 +03'00' **Ramazan Taş** **Yönetim Kurulu Başkanı** **20/02/2026**	**İZAHNAME'NİN TAMAMI**

Halka Arz Eden Pay Sahibi	**Sorumlu Olduğu Kısım**
efba8ed3-2e6f-4e2d-9b08-55c7007688d7 Dijital olarak imzalayan efba8ed3-2e6f-4e2d-9b08-55c7007688d7 Tarih: 2026.02.20 17:03:10 +03'00' **Ramazan Taş** **20/02/2026**	**İZAHNAME'NİN TAMAMI**

Halka Arz Eden Pay Sahibi	**Sorumlu Olduğu Kısım**
EMAD RAGAB Dijital olarak imzalayan EMAD RAGAB Tarih: 2026.02.20 17:50:42 +03'00' **Emad Ragab** **20/02/2026**	**İZAHNAME'NİN TAMAMI**

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım
CEMAL SÜLEYMAN Dijital olarak imzalayan CEMAL SÜLEYMAN Tarih: 2026.02.20 17:26:46 +03'00' **Cemal Süleyman** **20/02/2026**	**İZAHNAME'NİN TAMAMI**

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Sorumlu Olduğu Kısım
ALİ KHALIL Dijital olarak imzalayan ALİ KHALIL Tarih: 2026.02.20 17:42:36 +03'00' **Ali Khalil** **20/02/2026**	**İZAHNAME'NİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
ELİF ÖZÜŞ Dijital olarak imzalayan ELİF ÖZÜŞ Tarih: 2026.02.20 16:41:29 +03'00' **Elif Özüş** **Finans Grup Direktörü** **20/02/2026**	EMİR MÜNİR SARPYENER Dijital olarak imzalayan EMİR MÜNİR SARPYENER Tarih: 2026.02.20 16:40:52 +03'00' **Emir Münir Sarpyener** **İcra Kurulu Başkanı (CEO)** **20/02/2026**	**İZAHNAME'NİN TAMAMI**

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İzahname'nin 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 İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş **Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Adı Soyadı: Veysel Ekmen **Görevi: Sorumlu Denetçi, YMM**	**31.12.2022 ve 31.12.2023 ve 31.12.2024 ve 30.09.2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporları**

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş **Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Adı Soyadı: M. Kıvanç Kılvan **Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Adı Soyadı: Engin Akdeniz** **Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Ek/5'te Yer Alan 06.10.2025 tarih ve 2025/366 sayılı, 06.10.2025 tarih ve 2025/421 06.10.2025 tarih ve 2025/422, 06.10.2025 tarih ve 2025/423, 06.10.2025 tarih ve 2025/424, 06.10.2025 tarih ve 2025/425, 06.10.2025 tarih ve 2025/426, 06.10.2025 tarih ve 2025/427 06.10.2025 tarih ve 2025/428, 06.10.2025 tarih ve 2025/429, 06.10.2025 tarih ve 2025/430, Gayrimenkul Değerleme Raporları**

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	**Başlık**	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	İhraççı'nın ticaret unvanı "Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olup, işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki statüsü:** Anonim Şirket **Tabi Olduğu Mevzuat:** Türkiye Cumhuriyeti Kanunları **Kurulduğu Ülke:** Türkiye Cumhuriyeti **Adresi:** Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. EGS Business Park Blok No:12 İç Kapı No:10 Bakırköy/ 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, Kurul'un 13.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53832 sayılı iznini takiben, 24.05.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 17.05.2024 tarihli genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket'in ana faaliyet alanları SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına,

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,1 ve %4,9 olan inşaat sektörünün, 2023 yılındaki payı %5,4, 2024 yılındaki payı ise %5,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut segmentinde faaliyet göstermektedir. Şirket aktifinde yer alan gayrimenkullere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

1) Luxera Towers Projesi

Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 12.11.2021 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3206 Ada 13 parselde inşa edilmekte olan Towers Projesi'ni geliştirmektedir.

Luxera Towers Projesi A ve B olarak 2 adet bloktan meydana gelmektedir. A Blokta 236, B Blokta 220 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Proje bünyesinde üretilecek tüm bağımsız bölümlerin %51,50'si Luxera GYO'ya kalan %48,50'si ise arsa sahiplerine aittir. 194 adet daire ve 46 adet dükkan vasıflı taşınmaz Luxera GYO payına düşmektedir. 30.09.2025 itibarıyla projenin genel inşaat seviyesi %66 mertebesindedir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/421 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Towers Projesi için arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 2.148.200.000 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu rapor tarihine kadar 154 adet konutun ve 39 adet dükkanın ön satışı gerçekleşmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla genel inşaat seviyesi %72 seviyesindedir.

2) Luxera Nevbahar Projesi

Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 18.02.2024 ve 16.09.2021 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1906 Ada 3 parselde yer alan Nevbahar Projesi'ni geliştirmiştir. Luxera Nevbahar Projesi 15 adet bloktan meydana gelmektedir. Proje 199 adet konut ve 11 adet dükkandan oluşmaktadır. Projenin inşaatı ve satışlarının büyük bir bölümü tamamlanmıştır. 30.09.2025 itibarıyla toplam 7 adet konut Şirket portföyünde yer almaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/422 sayılı değerleme raporunda Nevbahar Projesi'nde yer alan Şirket'in sahip olduğu 7 adet dairenin toplam değeri 127.450.000 TL olarak takdir edilmiştir. **3) Luxera Nevbahar Life Projesi** Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 08.09.2021 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1914 Ada 1 parselde inşa edilmekte olan Nevbahar Life Projesi'ni geliştirmektedir. Luxera Nevbahar Life Projesi toplam 8 blok olarak planlanmıştır. Proje bünyesinde 14 işyeri ve 193 konut olmak üzere toplam 207 bağımsız bölüm yer alacaktır. Proje bünyesinde üretilecek tüm bağımsız bölümlerin %50'si Luxera GYO'ya kalan %50'si ise arsa sahiplerine aittir. 82 adet daire ve 14 adet dükkan vasıflı taşınmaz Luxera GYO payına düşmektedir. 30.09.2025 itibarıyla projenin genel inşaat seviyesi %47 mertebesindedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/424 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Nevbahar Life Projesi için arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 573.100.000 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu rapor tarihine kadar 49 adet konutun ve 3 adet dükkanın ön satışı gerçekleşmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla genel inşaat seviyesi %56 seviyesindedir. **4) Luxera Nevbahar Cadde Projesi** Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 11.04.2023 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Şamlar Mahallesi, 130 Ada 4 ve 5 parsellerde inşa edilecek olan Nevbahar Cadde Projesi'ni geliştirmektedir. Luxera Nevbahar Cadde Projesi için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır. A, B ve C blok olarak planlanan proje bünyesinde 30 adet daire yer alacaktır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir inşaat alanının %46'sı arsa sahibine geri kalan %54'ü ise Luxera GYO'ya ait olacaktır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/429 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Nevbahar Cadde Projesi için arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 74.900.000 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu projenin değeri henüz yapı ruhsatı almamış olması nedeniyle halka arz fiyatının tespitinde dikkate alınmamıştır.

Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılan 2025/520 E. numaralı davayla Şirket ile arsa sahipleri arasında 11.04.2023 tarihinde ve 04975 yevmiye numarası ile Bakırköy 42. Noterliğinde akdedilmiş olan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin feshi ve sözleşmeye konu taşınmazlar üzerindeki şerhin terkini arsa sahipleri tarafından talep edilmektedir. Dava'nın arsa sahipleri lehine sonuçlanması halinde proje için akdedilmiş sözleşmelerin feshi ve söz konusu sözleşmelerin tapu sicilinden terkini riski bulunmaktadır.

5) Luxera Bahçeport Projesi

Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 13.03.2020 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Bolluca Mahallesi, 760 Ada 13 parselde inşa edilmekte olan Bahçeport Projesi'ni geliştirmektedir.

Luxera Bahçeport Projesi A ve B olmak üzere 2 adet bloktan meydana gelmektedir. A Blokta 29 adet ticari ünite ve 34 adet konut olmak üzere toplam 63 adet bağımsız bölüm mevcuttur. B Blokta ise 41 adet ticari ünite ve 40 adet konut olmak üzere toplam 81 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %45'i arsa sahibine geri kalan %55'i ise Luxera GYO'ya aittir. Luxera GYO hissesine tekabül eden haklara dahil olarak 63 adet konut, 21 adet dükkan olmak üzere 84 adet bağımsız bölüm Luxera GYO'ya aittir. Projenin inşaatı tamamlanmıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/423 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Bahçeport Projesi için arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 825.700.000 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu rapor tarihine kadar 28 adet konutun ve 9 adet dükkanın ön satışı gerçekleşmiştir.

6) Luxera Meydan Projesi

İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Göztepe Mahallesi, 3408 Ada 8 nolu parselde konumlu 8 adet bağımsız bölüm Şirket portföyünde yer almaktadır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Luxera Meydan Projesi, A ve B bloklar olmak üzere iki blokta konut projesi olarak inşa edilmiştir. A ve B Bloklar, 3 bodrum, zemin ve 22 normal kat 26 kattan meydana gelmektedir.

115 ve 134 numaralı bağımsız bölümler kiraya verilmiş olup, 111,112, 119, 140, 149 ve 150 nolu bağımsız bölümler ise boş durumdadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/425 sayılı değerleme raporunda tespit edilen değerlerler ile anılan taşınmazların nitelikleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

B.B.No:	Niteliği	Değeri TL
149	Kiosk	1.450.000
150	Kiosk	1.450.000
111	Mağaza	450.000
112	Mağaza	450.000
115	Mağaza	33.900.000
119	Mağaza	11.800.000
134	Mağaza	21.100.000
140	Mağaza	8.200.000
Toplam		**78.800.000**

7) Luxera Nevbahar Suites Projesi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1828 Ada 2 nolu parselde konumludur. Şirket, kendisine ait hisse ve arsa sahipleri ile yapılmış olan 24.01.2023 ve 23.02.2023 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri uyarınca Nevbahar Suites projesini geliştirecektir. Toplam satılabilir inşaat alanının %50'si arsa sahibine %50'si ise Luxera GYO'ya ait olacaktır. Şirket parselin 16045/81827'sine sahiptir. Şirket'in parseldeki hissesiyle birlikte toplam paylaşım oranı %59,80 dir. Projenin ruhsatı 30.12.2025 tarihinde alınmış olup, projenin inşaatı henüz başlamamıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/427 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Nevbahar Suites Projesi için kendi hissesi ve arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri projenin inşaatının yeni başlamış olması nedeniyle %20 iskonto uygulanması suretiyle 252.400.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

8) Başakşehir 4 Adet Parsel

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1875 Ada 3 ve 5 nolu parseller ile 1922 Ada 1 parsel ve 1953 Ada 1 parselde Luxera GYO'ya ait hisseler mevcuttur.

Söz konusu parsellerin yüzölçümleri ve parsellerdeki Luxera GYO hisselerine düşen kısımları aşağıda sunulmuştur.

Ada Parsel No:	Yüzölçümü (m2)	Luxera GYO Hissesi (m2)
1875-3	8.735,95	4.933,18
1875-5	11.072,07	2.259,16
1922-1	8.330,81	1.851,67
1953-1	5.069,11	3.383,10
Toplam	**33.207,94**	**12.427,11**

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/428 sayılı değerleme raporunda Şirket'e ait hisselerin değeri 398.850.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Söz konusu arsa hisseleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan 08.02.2023 tarihinde 157.232.440 TL karşılında vadeli olarak satın alınmış olup, işbu izahname tarihi söz konusu arsalara ilişkin 29.481.082,50 TL tutarında anapara ödemesi kalmıştır.

9) Şirket'in iştiraki olan Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin aktifinde yer alan Arnavutköy Taşoluk 6656 ada 1 parsel

İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Taşoluk Mahallesi, 6656 Ada 1 nolu parselde konumludur. Taşınmaz, Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi adına tescillidir. Luxera GYO, Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin %50'sine sahiptir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/426 sayılı değerleme raporunda Arnavutköy İlçesi, Taşoluk Mahallesi, 6656 Ada 1 nolu parselde konumlu taşınmazın değeri 1.560.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

10) Luxera Topkapı Projesi

Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 21.03.2025 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, 2945 Ada 75 parselde inşa edilecek olan projeyi geliştirmektedir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Luxera Topkapı Projesi için yapı ruhsatı alınmış olup, A ve B olmak üzere 2 blok olarak planlanmıştır. Proje bünyesinde 111 ticari ve 144 konut olmak üzere 255 bağımsız bölüm yer alacaktır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir inşaat alanının %50'si arsa sahibine geri kalan %50'si ise Luxera GYO'ya ait olacaktır. 30.09.2025 itibarıyla projenin inşaatı henüz başlamamıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/430 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Luxera Topkapı Projesi için arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 750.200.000 TL olarak takdir edilmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla genel inşaat seviyesi %5 seviyesindedir.

11) Luxera Sultanbeyli Projesi

Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 10.09.2025 tarihli Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 parselde inşa edilecek olan projeyi geliştirmektedir.

Sözleşmeye göre toplam satılabilir konut inşaat alanının % 28'i arsa sahiplerine, % 72'si ise Luxera GYO'na; toplam satılabilir ticari inşaat alanının % 35'i arsa sahiplerine, % 65'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

Luxera Sultanbeyli Projesi için yapı ruhsatı alınmış olup, 8 adet bloktan oluşan proje geliştirilecektir. Proje bünyesinde 17 adet ticari ve 411 adet konut olmak üzere 428 bağımsız bölüm yer alacaktır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/366 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Luxera Sultanbeyli Projesi için arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 522.700.000 TL olarak takdir edilmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

Konut Sektörü*

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet ve 2024 yılında 1.478 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %20,5 artmıştır.

2025 Ocak-Ekim döneminde ise Türkiye'de 1.293 bin konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 Ocak-Ekim ayı konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,2 artmıştır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Ekim 2025 itibarıyla ise konut fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına (Ekim 2024) oranla %31,6 artmıştır. 2022 ve 2023 yılında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 722 bin ve 925 bin'dir. 2024 yılında ise 854 bin adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2023 yılına göre %7,7 aşağıdadır. 2025 Ocak-Eylül döneminde ise yapı ruhsatı verilen daire adedi 754 bin'dir. İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı %63 olarak gerçekleşirken, 2024 yılı ortalama artış oranı ise %52 olmuştur. Eylül 2025 itibarıyla yıldan yılda artış %23,18 seviyesindedir. **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*** GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir. GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değerin tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir. Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı İzahname tarihi itibarıyla 51'dir. 2025 3. çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 744,8 milyar TL'dir.
B.4	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en**	Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

<table>
<tr><td></td><td>son eğilimler hakkında bilgi</td><td>finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler, ülkemizde meydana gelen ve ülkemizi kötü etkileyen Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde 11 ili etkileyen deprem felaketi, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerindeki değişiklikleri gibi konular, Şirket'in ve Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.</td></tr>
<tr><td>B.5</td><td>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</td><td>Şirket'in dahil olduğu bir grup bulunmamaktadır.

Şirket, 03.07.2015 tarihinde İstanbul ili Küçükçekmece ilçesinde kurulmuştur.

30.09.2025 itibarıyla sermayesi 240.000.000 TL olan Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.
<table>
<tr><th>TL</th><th colspan="2">30.09.2025</th></tr>
<tr><th>Ortaklar</th><th>Hisse (%)</th><th>TL</th></tr>
<tr><td>Ramazan Taş</td><td>28,33</td><td>68.000.000</td></tr>
<tr><td>Emad Ragab</td><td>28,33</td><td>68.000.000</td></tr>
<tr><td>Cemal Süleyman</td><td>28,33</td><td>68.000.000</td></tr>
<tr><td>Ali Khalil</td><td>15,00</td><td>36.000.000</td></tr>
<tr><td>Ödenmiş sermaye</td><td>100,00</td><td>240.000.000</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>B.6</td><td>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</td><td>Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup 240.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL itibari değerde 240.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip 222.000.000 TL'si nakden, 18.000.000 TL'si ise ortakların Şirket'ten olan alacaklarından ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 239.000.000 adet pay karşılığı 239.000.000 TL'den oluşmaktadır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

A Grubu 283.333TL nominal değerli 283.333 adet pay ile B Grubu 67.716.667 TL nominal değerli 67.716.667 adet pay Ramazan Taş'a aittir.

A Grubu 283.333 TL nominal değerli 283.333 adet pay ile B Grubu 67.716.667 TL nominal değerli 67.716.667 adet pay Emad Ragab'a aittir.

A Grubu 283.333 TL nominal değerli 283.333 adet pay ile B Grubu 67.716.667 TL nominal değerli 67.716.667 adet pay Cemal Süleyman'a aittir.</td></tr>
</table>

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	A Grubu 150.001 TL nominal değerli 151.000 adet pay ile B Grubu 35.849.999 TL nominal değerli 35.849.999 adet pay Ali Khalil'e aittir. Şirket'in esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilmektedir. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. Ayrıca Şirket'in Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi unvanlı %50 pay oranıyla bir bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Söz konusu bağlı ortaklığın sermayesi 44.000.000 TL olup, faaliyet konusu ikamet amaçlı binaların inşaatı'dır.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	Aşağıda yer alan konsolide finansal durum tablosu, Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla finansal durumunu göstermektedir. Şirket'in, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin konsolide finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL), Konsolide	**Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş**			
	31.12.2022	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
DÖNEN VARLIKLAR	1.340.439.337	2.159.294.569	1.075.656.125	1.151.669.324
Nakit ve Nakit Benzerleri	420.731.437	49.691.931	14.131.670	42.469.030
Finansal Yatırımlar	287.142.277	16.315.409	5.017.184	-
Ticari Alacaklar	74.438.640	13.683.356	151.874.660	36.209.663
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	1.901.484	-	101.699
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	74.438.640	11.781.872	151.874.660	36.107.964
Diğer Alacaklar	1.791.596	1.208.176	5.544.305	6.173.258
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.791.596	1.208.176	5.544.305	6.173.258
Stoklar	318.369.921	1.444.086.423	729.294.803	740.610.043
Peşin Ödenmiş Giderler	129.652.669	334.011.592	12.783.621	182.748.532
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	186.483.729	-	137.727.733
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	129.652.669	147.527.863	12.783.621	45.020.799
Cârî Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	29.138	4.647	8.013
Diğer Dönen Varlıklar	108.312.797	300.268.544	157.005.235	143.450.785
DURAN VARLIKLAR	**2.474.142.572**	**3.310.654.081**	**3.712.928.189**	**4.283.014.646**
Finansal Yatırımlar	333.514	-	-	-
Diğer Alacaklar	203.269	365.769	373.926	800.280
Stoklar	528.582.675	1.501.702.972	2.114.970.036	2.[illegible]
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.886.076.485	1.773.360.037	1.562.852.664	1.560.000.000
Maddi Duran Varlıklar	30.878.925	22.737.121	28.027.22[illegible]	30.[illegible]
Kullanım Hakkı Varlıkları	23.600.353	10.388.462	5.965.5[illegible]	2.[illegible]
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.274.205	1.614.147	738.80[illegible]	[illegible]
Peşin Ödenmiş Giderler	3.193.146	485.573		[illegible]
TOPLAM VARLIKLAR	**3.814.581.909**	**5.469.948.650**	**4.788.584.314**	**5.434.683.9[illegible]**

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

YÜKÜMLÜLÜKLER	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**842.810.748**	**1.689.582.665**	**863.768.259**	**860.198.878**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	306.813.138	445.026.511	440.337.172	337.813.034
Ticari Borçlar	138.194.188	268.117.136	194.917.067	101.157.066
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	99.290	114.508.161	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	138.194.188	268.017.846	80.408.906	101.157.066
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.418.335	4.953.705	2.929.004	2.673.013
Diğer Borçlar	7.045.372	50.431.337	512.627	9.578.481
Ertelenmiş Gelirler	384.127.159	917.194.481	222.431.738	406.635.753
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8.886.705	8.886.705	8.886.705	8.886.705
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	375.240.454	908.307.776	213.545.033	397.749.048
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	1.126.733	-	57.238	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.085.823	3.859.495	2.583.413	2.341.531
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	125.925	251.976	285.050	411.903
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.959.898	3.607.519	2.298.363	1.929.628
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**1.434.485.515**	**1.876.207.310**	**2.245.211.335**	**3.069.049.344**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	14.112.476	5.332.179	7.516.330	3.490.227
Diğer Borçlar	146.691.974	98.157.871	23.668.015	19.235.469
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	139.573.684	68.391.109	23.602.792	19.183.469
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7.118.290	29.766.762	65.223	52.000
Ertelenmiş Gelirler	923.546.662	1.524.271.941	2.043.444.312	2.863.553.341
Uzun Vadeli Karşılıklar	893.960	692.611	1.016.549	501.987
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	893.960	692.611	1.016.549	501.987
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	349.240.443	247.752.708	169.566.129	182.268.320
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**2.277.296.263**	**3.565.789.975**	**3.108.979.594**	**3.929.248.222**
ÖZKAYNAKLAR	**1.537.285.646**	**1.904.158.675**	**1.679.604.720**	**1.505.435.748**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	835.832.485	1.172.170.726	1.033.166.393	860.332.030
Ödenmiş Sermaye	20.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	197.239.039	433.525.823	433.525.823	433.525.823
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-10.508	-289.818	-833.062	-901.630
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-10.508	-289.818	-833.062	-901.630
Diğer Yedekler	35.241.214	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kârları veya Zararları	565.695.703	530.885.531	498.934.721	360.473.632
Net Dönem Kârı veya Zararı	17.667.037	-31.950.810	-138.461.089	-172.765.795
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	701.453.161	731.987.949	646.438.327	645.103.718
TOPLAM KAYNAKLAR	**3.814.581.909**	**5.469.948.650**	**4.788.584.314**	**5.434.683.970**

** 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.*

VARLIKLAR

Dönen Varlıklar

Dönen varlıklar nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, diğer alacaklar, ticari alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla dönen varlıklar sırasıyla yaklaşık 1,340 milyar TL, 2,159 milyar TL, 1,075 milyar TL ve 1,151 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in dönen varlıkları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %61,1 artmış ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıl sonuna göre %50,2 azalmıştır. Azalış temel olarak stoklar ile peşin ödenmiş giderlerdeki azalmadan kaynaklanmaktadır. 30.09.2025 itibarıyla ise dönen varlıklar 2024 yıl sonuna göre %7,1 artmıştır.

Nakit ve Nakit Alacaklar

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak vadesiz mevduat hesaplarında takip edilen nakitten oluşmaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla sırasıyla 420,7 milyon TL, 49,6 milyon TL, 14,1 milyon TL ve 42,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllar itibarıyla gözlenen değişim temel olarak Şirket'in faaliyet gösterdiği sektördeki nakit akışındaki dalgalanmalardan kaynaklanmaktadır.

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden oluşmaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 74,4 milyon TL, 13,6 milyon TL, 151,8 milyon TL ve 36,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in ticari alacakları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %81,6 azalmış ve 31.12.2024'te 2023 yılına göre %1009,9 artmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %76,1 azalmıştır. Hesap temel olarak ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar kaleminden oluşmakta olup, söz konusu kalem büyük ölçüde tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Stoklar

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stoklar sırasıyla yaklaşık 318,3 milyon TL, 1,444 milyar TL, 729,2 milyon TL ve 740,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in kısa vadeli stokları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %353,6 artmış ve 31.12.2024'te ise 2023 yılına göre %49,5 azalmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %1,5 artmıştır. Söz konusu değişimler Şirket'in dönemsel satış ve stok üretim dalgalanmalarından kaynaklanmaktadır.

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Tamamlanan projeler				
Luxera Nevbahar 1	-	-	213.887.720	102.9[illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Luxera Meydan	38.126.835	34.858.590	34.858.593	34.858.587
Yapım aşamasındaki projeler				
Luxera Nevbahar 1	278.988.962	1.134.643.567	-	-
Luxera Bahçeport	-	274.584.266	480.548.490	602.784.752
Diğer stoklar	1.254.124	-	-	-
Toplam	**318.369.921**	**1.444.086.423**	**729.294.803**	**740.610.043**

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar ağırlıklı olarak devreden katma değer vergisi hesabından oluşmakta olup izahnamede incelenen dönemler olan 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 itibarıyla sırasıyla 108,3 milyon TL, 300,2 milyon TL, 157 milyon TL ve 143,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllar içindeki dalgalanmalar Şirket'in stok üretim maliyetlerine ve satışlarına bağlı olarak değişmektedir.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar; ağırlıklı olarak uzun vadeli stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2025 tarihi itibarıyla duran varlıklar içindeki payları sırasıyla yaklaşık %62,7, %36,4 ve 0,7%'dir.

Şirket'in duran varlıkları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %33,8 artmış ve 31.12.2024'te 2023 yılına göre %12,2 artmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %15,3 artmıştır. 30.09.2025 itibarıyla duran varlıklarda gerçekleşen artışın ana nedeni stoklar kalemindeki artıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi Arnavutköy arsasından oluşmaktadır. Şirket'in bağlı ortaklığı Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin finansal tablolarda konsolide edilmesinden kaynaklı olarak Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin aktifinde yer alan Arnavutköy arsası konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilmektedir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna oranla %11,9 azalmış ve 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %0,2 azalmıştır. Bu değişikliğin ana nedeni yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki gerçeğe uygun değer artışları ve enflasyon düzeltmesidir.

Uzun Vadeli Stoklar

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli stoklar sırasıyla yaklaşık 528,5 milyon TL, 1,501 milyar

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

TL, 2,115 milyar TL ve 2,686 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli stokları 2023 yılında 2022 yılına oranla %184,1 artmış ve 31.12.2024'te 2023 yılına göre %40,8 artmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %27 artmıştır.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Yapım Aşamasındaki Projeler				
Luxera Bahçeport	24.091.254	-	-	-
Luxera Towers	502.574.531	1.212.288.835	1.566.373.834	1.888.144.338
Luxera Nevbahar Life	1.916.890	50.815.053	284.571.301	478.263.895
Luxera Nevbahar Cadde	-	2.668.578	2.688.814	2.739.817
Luxera Nevbahar Suites	-	-	62.933.354	63.007.691
Topkapı	-	-	-	15.562.208
Sultanbeyli	-	-	-	15.986
Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar				
Luxera Nevbahar Suites	-	62.896.813	-	-
Başakşehir Arsaları	-	173.033.693	198.402.733	238.468.666
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	**528.582.675**	**1.501.702.972**	**2.114.970.036**	**2.686.202.601**

YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlar ve ertelenmiş gelirler kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %39,3, %11,7 ve %47,2'dir.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2023 yılında 2022 yılına oranla %100,5 artmış ve 31.12.2024'te 2023 yılına göre %48,8 azalmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerde gerçekleşen düşüşün ana nedeni ertelenmiş gelirlerdeki azalmadır. Kısa vadeli yükümlülükler 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %0,4 azalmıştır.

Kısa vadeli borçlanmalar

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar sırasıyla yaklaşık 306,8 milyon TL, 445 milyon TL, 440,3 milyon TL ve 337,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

İzahnamede incelenen dönemler itibarıyla bakıldığında, kredi geri ödemeleri söz konusu tutarları azaltıcı etki yaparken, vadesi yaklaşan uzun vadeli borçların kısa vadeliye sınıflanması ise söz konusu tutarları artırıcı etki yapmaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 295.527.104 TL banka kredileri bulunmaktadır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ticari Borçlar

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla ticari borçlar sırasıyla yaklaşık 138,1 milyon TL, 268,1 milyon TL, 194,9 milyon TL ve 101,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. İzahnamede incelenen dönemler itibarıyla stok üretimleri doğrultusunda dalgalanma göstermiştir.

Ertelenmiş Gelirler

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler sırasıyla yaklaşık 384,1 milyon TL, 917,1 milyon TL, 222,4 milyon TL ve 406,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Ertelenmiş gelirler alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. Alınan sipariş avansları, satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır. Şirket geliştirdiği projelerde yaptığı ön satışlardan elde ettiği tutarlar söz konusu projelerin tamamlanıp müşteriye teslim edilmesine ve faturaların kesilmesine kadar olan sürede ertelenmiş gelirler kaleminde yükümlülük olarak takip edilmektedir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler içindeki payları yaklaşık %0,6, %93,3 ve %5,9'dur.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü ilgili kalemlerin yasal kayıtlarında yer alan tutarları ile Türkiye Muhasebesi Standartlarında yer alan tutarları arasındaki fark üzerinden %30 oranında hesaplanmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 2023 yılında 2022 yılına oranla %30,8 artmış ve 31.12.2024'te 2023 yılına göre %19,7 artmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %36,7 artmıştır. Uzun vadeli ertelenmiş gelirler alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. Alınan sipariş avansları, satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

Özkaynaklar

Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, sermaye düzeltmesi farkları, geçmiş yıl kar zararları ve kontrol gücü olmayan paylar kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynakları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %23,9 artmış ve 31.12.2024'te ise 2023 yılına göre %11,8

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/doküman-doğrulama

azalmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %10,3 azalarak 1,505 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin konsolide kar zarar tabloları şu şekildedir;

Gelir Tablosu (TL) Konsolide	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2025-30.09.2025
Hâsılat	9.114.662	7.549.566	1.928.555.588	1.753.480.563	148.834.400
Satışların maliyeti	-5.574.230	-3.268.249	-1.806.478.968	-1.603.844.120	-117.574.173
BRÜT KÂR (ZARAR)	3.540.432	4.281.317	122.076.620	149.636.443	31.260.227
Pazarlama giderleri (-)	-7.151.031	-6.371.543	-77.519.131	-62.725.245	-23.366.384
Genel yönetim giderleri (-)	-11.778.176	-12.685.832	-9.757.705	-9.339.017	-15.366.968
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.248.307	49.888.745	34.124.316	28.997.679	26.460.776
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-15.459.857	-47.383.112	-74.053.089	-25.846.693	-121.934.839
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)	**-21.600.325**	**-12.270.425**	**-5.128.989**	**80.723.167**	**-102.947.188**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	2.524.859	37.425.492	1.782.263	1.334.220	12.255.997
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-112.716.447	-210.507.372	-166.181.745	-2.869.029
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI	**-19.075.466**	**-87.561.380**	**-213.854.098**	**-84.124.358**	**-93.560.220**
Finansman gelirleri	37.585.035	74.725.486	17.977.916	9.684.020	2.676.254
Finansman giderleri (-)	-10.469.044	-64.128.190	-203.388.868	-156.707.891	-174.208.307
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	70.850.035	-62.088.577	97.183.448	60.568.913	139.188.988
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)	**78.890.560**	**-139.052.661**	**-302.081.602**	**-170.579.316**	**-125.903.285**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	**-28.289.169**	**101.417.910**	**78.070.891**	**-46.359.577**	**-48.197.119**
- Dönem vergi (gideri) geliri	-1.248.573	-	-57.238	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	-27.040.596	101.417.910	78.128.129	-46.359.577	-48.197.119
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)	**50.601.391**	**-37.634.751**	**-224.010.711**	**-216.938.893**	**-174.100.404**
DÖNEM KÂRI (ZARARI)	**50.601.391**	**-37.634.751**	**-224.010.711**	**-216.938.893**	**-174.100.404**

** 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.*

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in hasılatı sırasıyla yaklaşık 9,1 milyon TL, 7,5 milyon TL, 1,928 milyar TL ve 148,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Hasılat gelirlerinin tamamı tamamlanan projelerin satışlarından elden edilen tutarlardan oluşmaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in brüt karı sırasıyla yaklaşık 3,5 milyon TL, 4,2 milyon TL, 122 milyon TL ve 31,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in brüt karındaki dalgalanma projelerin tamamlandığı ve teslim edildiği dönemlerde hasılatların oluşmasından kaynaklanmaktadır. Şöyle ki, Şirket proje geliştirdiği dönemlerde yaptığı ön satışlardan elde ettiği tutarları ertelenmiş gelirler kaleminde avans olarak izlemekte olup, projelerin tamamlanması ve faturaların kesilip teslimlerin yapılmasıyla ile birlikte ilgili avans kalemlerini gelir tablosuna gelir olarak, yapılan maliyetleri ise gelir tablosuna maliyet olarak yansıtmaktadır. Bu nedenle, projelerin geliştirildiği

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

<table>
<tr><td></td><td></td><td>teslimlerin yapılmadığı dönemlerde Şirket'in brüt karı düşük, faturaların kesilip teslimlerin yapıldığı dönemlerde ise Şirket'in brüt karı yüksek çıkmaktadır.</td></tr>
<tr><td>B.8</td><td>Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler</td><td>Yoktur.</td></tr>
<tr><td>B.9</td><td>Kar tahmini ve beklentileri</td><td>Yoktur.</td></tr>
<tr><td>B.10</td><td>İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği</td><td>Denetim raporlarında olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.</td></tr>
<tr><td>B.11</td><td>İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması</td><td>30.09.2025 tarihi itibari ile Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi mevcuttur. Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibari ile dönen varlıkları toplamı 1.151.669.324 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 860.198.878 TL olup, net işletme sermayesi 291.470.446 TL'dir.

İzahnamede incelenen dönemler itibarıyla Şirket yönetiminin işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda verilmektedir.
<table>
<tr><th>TL</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2024</th><th>30.09.2025</th></tr>
<tr><td>Toplam Dönen Varlıklar</td><td>1.340.439.337</td><td>2.159.294.569</td><td>1.075.656.125</td><td>1.151.669.324</td></tr>
<tr><td>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>842.810.748</td><td>1.689.582.665</td><td>863.768.259</td><td>860.198.878</td></tr>
<tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>497.628.589</td><td>469.711.904</td><td>211.887.866</td><td>291.470.446</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">C—SERMAYE PİYASASI ARACI</th></tr>
<tr><td>C.1</td><td>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</td><td>Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı ve B Grubu hamiline yazılı olmak üzere iki adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek sermaye piyasası aracı, Şirket'in Halka Arz Edilen Payları'dır. Söz konusu Şirket'in Halka Arz Edilen Payları, Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B grubu paylarıdır.

Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 240.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet pay ile mevcut ortaklardan Ramazan Taş'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet pay, Emad Ragab'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet pay, Cemal Süleyman'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet pay ve Ali Khalil'e ait 4.500.000 TL nominal</td></tr>
</table>

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		değerli 4.500.000 adet pay olmak üzere toplam 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır. Halka Arz Edilen Paylar'ın ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydileştirilecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerde toplam 240.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin 222.000.000 TL'si nakden, 18.000.000 TL'si ortakların şirketten olan alacaklarından olmak üzere tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 240.000.000 adet paya ayrılmıştır. Bunlardan 1.000.000 adedi nama yazılı A Grubu, 239.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: ▪ Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) ▪ Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436) ▪ Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18) ▪ Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) ▪ Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) ▪ Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507) ▪ Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği) ▪ Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527) ▪ Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		▪ Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437) ▪ İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) ▪ Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27) ▪ Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) Halka arz edilecek paylar, sahibine sayılanlar haricinde, herhangi ek bir hak sağlamamaktadır.
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmesi için 06.09.2024 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kar dağıtımı yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ile "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 32'nci maddeleri doğrultusunda SPK mevzuatına uygun olarak Şirket'in genel kurulu tarafından karara bağlanacaktır. Şirket tarafından Kar Dağıtım Politikasının belirlenmesine ilişkin 11.10.2024 tarih ve 2024/17 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Şirket, kar dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejisi, Şirket'in, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar payı, nakit veya karın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir. Ayrıca, KVK md. 5 uyarınca, GYO'ların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO'ların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		%50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançlardır. Bu çerçevede Şirket, vergi mevzuatı kapsamında tutulan, yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az %50'sini nakit kar payı şekilde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir. Konuya ilişkin olarak, Şirket yönetim kurulunun 13.05.2025 tarihli ve 2025/09 sayılı toplantısında; "Şirketimizin 2025 hesap dönemine ilişkin taşınmaz kazançlarından elde edilecek karın dağıtılabilir kısmının en az %50'sinin, 2026 yılı Haziran ayı sonuna kadar ortaklara temettü olarak dağıtılması için 2025 yılı faaliyet dönemi genel kurulunun onayına sunulmasına " karar verilmiştir.

D—RİSKLER		
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler** • Şirket, proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. • Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. • Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur. • Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. • Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. • Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. • Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		• Şirket portföyünde bulunan bazı projeler için yetkili makamlardan alınması gereken izin, onay veya kararlar geç alınabilir veya hiç alınmayabilir. Böyle bir durum GYO Tebliği hükümleri çerçevesinde projelerin portföyden çıkarılmasına neden olabilir. • İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. • Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. • Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. • Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir. • Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir. • Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir. • Şirket yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		• Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir. • İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. **2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler** • Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir. • Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerleme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir. • GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir. • Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir. • Proje inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir. • Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir. • Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		• Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. • Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.
D. 2	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:** • Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir. • Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. • Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. • Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. • Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir. • Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirket'in performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. • Şirketin payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, Halka Arz Eden Pay Sahipleri

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden, Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir. **Diğer Riskler** • Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

E—HALKA ARZ		
E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Halka arz, sermaye artırımı yoluyla 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet B Grubu pay ve ortak satışı yoluyla 30.000.000 TL nominal değerli 30.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplamda 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B grubu hamiline yazılı pay olarak gerçekleştirilecektir. Şirket'in sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 1.084.500.000 TL brüt; 1.030.472.775 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin halka arzdan 361.500.000 TL brüt; 347.838.425 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 67.688.800 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,56 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri arasında Pay Tebliği'nin 32'nci maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 54.027.225 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin ise 13.661.575 TL'sine katlanması beklenmektedir. Tüm tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL) / **Şirket** / **Ortak** / **Toplam** Bağımsız Denetim (KDV Dahil) / 2.000.000 / - / 2.000.000 MKK Üyelik Ücreti (BMSV Dahil) / 346.500 / - / 346.500 SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden) / 660.000 / - / 660.000 SPK Kurul Ücreti" (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden) / 994.500 / 331.500 / 1.326.000 Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil) / 10.000.000 / - / 10.000.000 Aracılık Komisyonu (BMSV Dahil) / 28.468.125 / 9.489.375 / 37.957.500 Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil) / 1.650.000 / 550.000 / 2.200.000 Halka Arz Danışmanlığı (KDV Dahil) / 9.760.500 / 3.253.500 / 13.014.000 Rekabet Kurulu Ücreti / 36.000 / - / 36.000 Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (KDV Dahil) / 111.600 / 37.200 / 148.800 **Toplam Maliyet** / **54.027.225** / **13.661.575** / **67.688.800** **Pay Başına Maliyet** / **0,60** / **0,46** / **0,56** Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, talepte bulunması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak alım taleplerine aracılık eden yetkili kuruluşların kendileri tarafından belirlenen işlem komisyon bedeli, BSMV maliyeti ve hesap açılış ücretinin yanı sıra, para ya da pay transferine ilişkin ücret talep edilebilecek ve halka arza iştirak eden/talepte bulunan yatırımcılar bu tür maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.
E.2	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirilecek halka arzından elde edilecek fondan halka arz maliyetleri düşüldükten sonra kalan net nakit girişinin; aşağıda detayları verilen şekilde kullanılması planlanmaktadır. **Kullanım Alanı** / **Kullanım Yüzdesi** Proje maliyetlerinin finansmanı / %100-%85 Şirket'in işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanması / %0-%15 **TOPLAM** / **%100** Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapılıncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür. Halka arzın ortak satışı şeklinde gerçekleşecek kısmında Şirket doğrudan nakit girişi edemeyecek olup söz konusu gelirin kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin tasarrufunda olacaktır.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin I. bölümünde yer verilmiştir. Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 240.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Ramazan Taş'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Emad Ragab'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Cemal Süleyman'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Ali Khalil'e ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu hamilline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 240.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet B Grubu payın halka arz öncesi çıkarılmış sermayeye oranı %27,[illegible] ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %27,27'dir. Ortak satışı yolu ile halka arz edilen, 30.000.000 TL nominal değerli 30.000.000 adet B Grubu payın halka arz öncesi

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		çıkarılmış sermayeye oranı %12,5 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %9,09'dur. Halka arz ile toplamda 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B grubu pay halka arz edilecek olup, halka arz edilecek payların halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %36,36'dır. Satış, Tera Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yoluyla Satış" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Halka arza aracılık faaliyeti "En İyi Gayret Aracılığı" esasına göre gerçekleştirilecektir. Halka Arz Edilen Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın (www.luxera.com.tr) ve Tera Yatırım'ın (www.terayatirim.com) adresli internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtım listelerinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirilmesini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir. Halka arz edilecek toplam 120.000.000 TL nominal değerli payların; - 48.000.000 TL nominal değerli kısmı (%40) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a - 12.000.000 TL nominal değerli kısmı (%10) Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a - 30.000.0000 TL nominal değerli kısmı (%25) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a - 30.000.000 TL nominal değerli kısmı (%25) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir. SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan Halka Arz Eden Pay Sahipleri pay satış geliri elde edecektir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumun halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşların danışmanlık ücreti, bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti ve gayrimenkul değerleme şirketinin değerleme ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Tera Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan denetim hizmetleri dışında bir anlaşma yoktur. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir. İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve**	Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 240.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Ramazan Taş'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Emad Ragab'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Cemal Süleyman'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Ali Khalil'e ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu hamilline yazılı payın payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. **a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:** Şirket, 15.04.2025 tarih ve 2025/06 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 15.04.2025 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu 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 bulunmuştur. Şirket ayrıca 15.04.2025 tarih ve 2025/06 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 15.04.2025 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurul'a başvuruda bulunulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. **b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:** Halka Arz Eden Pay Sahipleri, 15.04.2025 tarihli taahhütleri ile, 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 Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında 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 Halka Arz Eden Pay Sahipleri, 15.04.2025 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki oldukları Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacaklarına, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarına, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacaklarına ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur. Halka Arz Eden Pay Sahipleri, 15.04.2025 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, maliki oldukları Şirket paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacaklarına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarına veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin negatif %52,45 ve -6,3203 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır. Halka arza katılmayan mevcut ortaklar için pay başına pozitif sulanma etkisinin ise %59,84 ve 2,1450 TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

Sulanma Etkisi	**TL**
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	860.332.030
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	240.000.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	3,5847
Halka Arz Fiyatı	12,05
Sermaye Artırımı (nominal TL)	90.000.000
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	1.084.500.000
Halka Arz Masrafları	54.027.225
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.030.472.775
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	1.890.954.805
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	330.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	5,7297
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	2,1450
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	59,84
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-6,3203
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-52,45

E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek**	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapılarak

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	tahmini maliyetler hakkında bilgi	istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir. Öte yandan, halka arzdan talepte bulunacak yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların kendi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide/konsolide olmayan finansal tabloları ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Rapor Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Kısıklı Mahallesi, Bosna Bulvarı No:31 Üsküdar/İstanbul	31.12.2022 31.12.2023 31.12.2024 30.09.2025	Veysel Ekmen	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

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

Bağımsız denetim kuruluşunun sorumlu ortak baş denetçisi görevden alınmamış, görevden çekilmemiş veya değiştirilmemiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş seçilmiş konsolide ve konsolide olmayan finansal durum tabloları ve kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL), Konsolide	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
VARLIKLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
DÖNEN VARLIKLAR	**1.340.439.337**	**2.159.294.569**	**1.075.656.125**	**1.151.669.324**
Nakit ve Nakit Benzerleri	420.731.437	49.691.931	14.131.670	42.469.030
Finansal Yatırımlar	287.142.277	16.315.409	5.017.184	-
Ticari Alacaklar	74.438.640	13.683.356	151.874.660	36.209.663
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	1.901.484	-	101.699
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	74.438.640	11.781.872	151.874.660	36.107.964
Diğer Alacaklar	1.791.596	1.208.176	5.544.305	6.173.258
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.791.596	1.208.176	5.544.305	6.173.258
Stoklar	318.369.921	1.444.086.423	729.294.803	740.610.043
Peşin Ödenmiş Giderler	129.652.669	334.011.592	12.783.621	182.748.532
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	186.483.729	-	137.727.733
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	129.652.669	147.527.863	12.783.621	45.020.799
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	29.138	4.647	8.013
Diğer Dönen Varlıklar	108.312.797	300.268.544	157.005.235	143.450.785
DURAN VARLIKLAR	**2.474.142.572**	**3.310.654.081**	**3.712.928.189**	**4.283.914.646**
Finansal Yatırımlar	333.514	-	-	-
Diğer Alacaklar	203.269	365.769	373.926	890.280
Stoklar	528.582.675	1.501.702.972	2.114.970.036	2.686.202.383
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.886.076.485	1.773.360.037	1.562.852.664	1.560.000.000

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Finansal Durum Tablosu (TL), Konsolide	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
VARLIKLAR	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
Maddi Duran Varlıklar	30.878.925	22.737.121	28.027.222	30.951.408
Kullanım Hakkı Varlıkları	23.600.353	10.388.462	5.965.535	3.713.801
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.274.205	1.614.147	738.806	421.247
Peşin Ödenmiş Giderler	3.193.146	485.573	-	835.309
TOPLAM VARLIKLAR	**3.814.581.909**	**5.469.948.650**	**4.788.584.314**	**5.434.683.970**

YÜKÜMLÜLÜKLER	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**842.810.748**	**1.689.582.665**	**863.768.259**	**860.198.878**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	306.813.138	445.026.511	440.337.172	337.813.034
Ticari Borçlar	138.194.188	268.117.136	194.917.067	101.157.066
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	99.290	114.508.161	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	138.194.188	268.017.846	80.408.906	101.157.066
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.418.335	4.953.705	2.929.004	2.673.013
Diğer Borçlar	7.045.372	50.431.337	512.627	9.578.481
Ertelenmiş Gelirler	384.127.159	917.194.481	222.431.738	406.635.753
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8.886.705	8.886.705	8.886.705	8.886.705
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	375.240.454	908.307.776	213.545.033	397.749.048
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	1.126.733	-	57.238	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.085.823	3.859.495	2.583.413	2.341.531
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	125.925	251.976	285.050	411.903
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.959.898	3.607.519	2.298.363	1.929.628
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**1.434.485.515**	**1.876.207.310**	**2.245.211.335**	**3.069.049.344**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	14.112.476	5.332.179	7.516.330	3.490.227
Diğer Borçlar	146.691.974	98.157.871	23.668.015	19.235.469
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	139.573.684	68.391.109	23.602.792	19.183.469
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7.118.290	29.766.762	65.223	52.000
Ertelenmiş Gelirler	923.546.662	1.524.271.941	2.043.444.312	2.863.553.341
Uzun Vadeli Karşılıklar	893.960	692.611	1.016.549	501.987
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	893.960	692.611	1.016.549	501.987
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	349.240.443	247.752.708	169.566.129	182.268.320
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**2.277.296.263**	**3.565.789.975**	**3.108.979.594**	**3.929.248.222**
ÖZKAYNAKLAR	**1.537.285.646**	**1.904.158.675**	**1.679.604.720**	**1.505.435.748**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	835.832.485	1.172.170.726	1.033.166.393	860.332.030
Ödenmiş Sermaye	20.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	197.239.039	433.525.823	433.525.823	433.525.823
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-10.508	-289.818	-833.062	-901.630
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-10.508	-289.818	-833.062	-901.630
Diğer Yedekler	35.241.214	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kârları veya Zararları	565.695.703	530.885.531	498.934.721	360.473.632
Net Dönem Kârı veya Zararı	17.667.037	-31.950.810	-138.461.089	-172.765.795
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	701.453.161	731.987.949	646.438.327	645.103.718
TOPLAM KAYNAKLAR	**3.814.581.909**	**5.469.948.650**	**4.788.584.314**	**5.434.683.970**

** 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.*

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Finansal Durum Tablosu (TL), Konsolide Olmayan	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
VARLIKLAR	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
Dönen Varlıklar	**1.416.040.072**	**2.159.216.550**	**1.075.002.503**	**1.143.383.929**
Nakit ve Nakit Benzerleri	419.924.241	49.632.034	13.070.634	42.428.121
Finansal Yatırımlar	287.142.277	16.315.409	5.017.184	-
Ticari Alacaklar	74.438.640	14.006.970	152.567.745	37.778.441
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	2.225.098	693.085	1.670.477
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	74.438.640	11.781.872	151.874.660	36.107.964
Diğer Alacaklar	1.700.475	1.153.848	5.481.381	6.098.217
Stoklar	317.115.798	1.444.086.423	729.294.803	740.610.043
Peşin Ödenmiş Giderler	207.811.376	334.003.115	12.783.621	182.748.532
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	78.356.980	186.478.950	-	137.727.733
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	129.454.396	147.524.165	12.783.621	45.020.799
Cârî Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	29.138	4.647	8.013
Diğer Dönen Varlıklar	107.907.265	299.989.613	156.782.488	143.215.227
Duran Varlıklar	**1.289.473.046**	**2.318.159.925**	**2.887.431.211**	**3.447.479.239**
Finansal Yatırımlar	333.515	-	-	-
Diğer Alacaklar	203.269	365.769	373.925	890.280
Stoklar	528.582.675	1.501.702.972	2.114.970.036	2.686.202.601
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	701.453.151	731.987.952	646.438.330	645.103.722
Maddi Duran Varlıklar	30.832.729	22.700.165	27.998.966	30.930.618
Kullanım Hakkı Varlıkları	23.600.354	10.388.463	5.965.535	3.713.801
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.274.204	1.614.147	738.806	421.247
Peşin Ödenmiş Giderler	3.193.149	485.583	-	835.309
Ertelenmiş Vergi Varlığı	-	48.914.874	90.945.613	79.381.661
TOPLAM VARLIKLAR	**2.705.513.118**	**4.477.376.475**	**3.962.433.714**	**4.600.365.833**

Finansal Durum Tablosu (TL), Konsolide Olmayan	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
YÜKÜMLÜLÜKLER	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**841.755.505**	**1.689.307.568**	**862.332.978**	**860.276.501**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	306.813.138	445.026.511	440.337.171	337.813.034
Ticari Borçlar	137.209.457	268.023.064	194.972.503	101.236.537
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	99.290	114.508.161	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	137.209.457	267.923.774	80.464.342	101.236.537
Ertelenmiş Gelirler	384.097.323	917.176.375	221.444.876	406.635.755
-İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	8.886.705	8.886.705	8.886.705	8.886.705
-İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	375.210.618	908.289.670	212.558.171	397.749.050
Diğer Borçlar	7.034.586	50.430.131	512.627	9.576.631
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.388.445	4.791.992	2.482.388	2.673.013
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	1.126.733	-	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.085.823	3.859.495	2.583.413	2.341.531
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	125.925	251.976	285.050	411.903
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.959.898	3.607.519	2.298.363	1.929.628
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**1.027.925.128**	**1.615.898.181**	**2.066.934.343**	**2.879.757.302**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	14.112.476	5.332.179	7.516.330	3.490.227
Diğer Borçlar	88.443.034	85.812.469	15.117.309	12.339.434
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	81.324.744	56.045.707	15.052.086	12.287.434
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7.118.290	29.766.762	65.223	52.000
Ertelenmiş Gelirler	923.546.662	1.524.271.941	2.043.444.312	2.863.553.341
Çalışanlara Sağlanan Faydalara Karşılıklar	691.512	481.592	856.392	374.300
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.131.444	-	-	-
ÖZKAYNAKLAR	**835.832.485**	**1.172.170.726**	**1.033.166.393**	**860.332.030**
Ödenmiş Sermaye	20.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	197.239.039	433.525.823	433.525.823	433.525.823
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-10.508	-289.818	-833.062	-901.630
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-10.508	-289.818	-833.062	-901.630
Diğer Yedekler	35.241.214	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kârı / Zararı (-)	565.695.703	530.885.531	498.934.721	360.473.632
Net Dönem Kârı / Zararı (-)	17.667.037	-31.950.810	-138.461.089	-172.765.395
TOPLAM KAYNAKLAR	**2.705.513.118**	**4.477.376.475**	**3.962.433.714**	**4.600.429.609**

** 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.*

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Gelir Tablosu (TL) Konsolide	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2025-30.09.2025
Hâsılat	9.114.662	7.549.566	1.928.555.588	1.753.480.563	148.834.400
Satışların maliyeti	-5.574.230	-3.268.249	-1.806.478.968	-1.603.844.120	-117.574.173
BRÜT KÂR (ZARAR)	**3.540.432**	**4.281.317**	**122.076.620**	**149.636.443**	**31.260.227**
Pazarlama giderleri (-)	-7.151.031	-6.371.543	-77.519.131	-62.725.245	-23.366.384
Genel yönetim giderleri (-)	-11.778.176	-12.685.832	-9.757.705	-9.339.017	-15.366.968
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.248.307	49.888.745	34.124.316	28.997.679	26.460.776
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-15.459.857	-47.383.112	-74.053.089	-25.846.693	-121.934.839
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)	**-21.600.325**	**-12.270.425**	**-5.128.989**	**80.723.167**	**-102.947.188**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	2.524.859	37.425.492	1.782.263	1.334.220	12.255.997
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-112.716.447	-210.507.372	-166.181.745	-2.869.029
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI	**-19.075.466**	**-87.561.380**	**-213.854.098**	**-84.124.358**	**-93.560.220**
Finansman gelirleri	37.585.035	74.725.486	17.977.916	9.684.020	2.676.254
Finansman giderleri (-)	-10.469.044	-64.128.190	-203.388.868	-156.707.891	-174.208.307
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	70.850.035	-62.088.577	97.183.448	60.568.913	139.188.988
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)	**78.890.560**	**-139.052.661**	**-302.081.602**	**-170.579.316**	**-125.903.285**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	**-28.289.169**	**101.417.910**	**78.070.891**	**-46.359.577**	**-48.197.119**
- Dönem vergi (gideri) geliri	-1.248.573	-	-57.238	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	-27.040.596	101.417.910	78.128.129	-46.359.577	-48.197.119
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)	**50.601.391**	**-37.634.751**	**-224.010.711**	**-216.938.893**	**-174.100.404**
DÖNEM KÂRI (ZARARI)	**50.601.391**	**-37.634.751**	**-224.010.711**	**-216.938.893**	**-174.100.404**

** 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.*

Gelir Tablosu (TL) Konsolide Olmayan	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2025-30.09.2025
Hâsılat	9.093.893	7.549.566	1.928.555.588	1.753.480.563	148.834.400
Satışların Maliyeti	-3.308.337	-3.268.250	-1.806.478.968	-1.603.844.120	-117.574.173
BRÜT KÂR (ZARAR)	**5.785.556**	**4.281.316**	**122.076.620**	**149.636.443**	**31.260.227**
Pazarlama Giderleri	-7.144.659	-6.371.540	-77.519.143	-62.725.243	-23.366.381
Genel Yönetim Giderleri	-10.697.140	-11.417.077	-8.973.200	-8.698.147	-14.783.091
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9.248.307	49.209.304	33.983.818	28.993.332	26.460.356
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-15.433.658	-47.203.360	-74.012.051	-25.839.230	-121.933.337
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)	**-18.241.594**	**-11.501.357**	**-4.443.956**	**81.367.155**	**-102.362.226**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.524.859	37.425.492	1.782.262	1.334.219	12.239.632
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kârlarından (Zararlarından) Paylar	32.934.354	-5.683.941	-85.549.622	-80.422.113	-1.334.609
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KÂRI (ZARARI)	**17.217.619**	**20.240.194**	**-88.211.316**	**2.279.261**	**-91.457.203**
Finansman Gelirleri	37.585.036	74.725.487	17.977.918	9.684.021	2.675.635
Finansman Giderleri (-)	-10.373.510	-64.022.098	-203.386.161	-156.705.906	-174.097.043
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	-17.008.754	-112.870.884	93.186.182	57.140.718	101.706.154
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)	**27.420.391**	**-81.927.301**	**-180.433.377**	**-87.601.906**	**-161.172.457**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	**-9.753.354**	**49.976.491**	**41.972.288**	**-48.914.874**	**11.593.338**
-Dönem Vergi (Gideri) Geliri	-1.248.573	-	-	-	-
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	-8.504.781	49.976.491	41.972.288	-48.914.874	-11.593.338
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)	**17.667.037**	**-31.950.810**	**-138.461.089**	**-136.516.780**	**-149.578.795**

** 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.*

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

30.09.2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği ve GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30.09.2025**	**31.12.2024**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	21.220.709	8.467.212
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a)	3.606.663.559	2.849.041.819
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	645.103.722	646.438.331
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		327.441.619	458.486.353
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)**	**4.600.429.609**	**3.962.433.715**
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	314.756.498	410.660.669
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	26.546.763	37.192.834
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	12.351.210	15.052.086
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	860.332.030	1.033.166.391
	Diğer Kaynaklar		3.386.443.108	2.466.361.736
D	**Toplam Kaynaklar**	**Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)**	**4.600.429.609**	**3.962.433.715**
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	**Tebliğdeki İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2025**	**31 Aralık 2024**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	21.220.709	8.467.212
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl utulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	-	-
J	Gayri nakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22 (1)	15.206.660	9.596.100

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.09.2025	31.12.2024	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	78,40%	76,22%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	14,48%	17,52%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	41,11%	47,49%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	0,46%	0,22%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/ (1)	0,33%	0,25%	≤ %10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

1. Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir

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

2. Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, müteahhitler ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi ve benzeri mücbir sebepler veya sair sebeplerle Şirket'in geliştirdiği projelerin başlayamaması, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir. Diğer yandan yürürlükteki mevzuat uyarınca Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dâhil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

3. Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur

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

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

4. Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır

Şirket, Kurul'un iznini müteakiben 24.05.2024 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşındıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitlli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir

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

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

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

7. Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir

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

8. Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

9. Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır

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

10. Şirket portföyünde bulunan bazı projeler için yetkili makamlardan alınması gereken izin, onay veya kararlar geç alınabilir veya hiç alınmayabilir. Böyle bir durum GYO Tebliği hükümleri çerçevesinde projelerin portföyden çıkarılmasına neden olabilir.

Gayrimenkullerin alımı-satımı, inşası, geliştirilmesi ve kullanılması da çişitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir, yetkili makamlardan alınması gereken izin, onay veya kararlar geç alınabilir veya hiç alınmayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in projelerini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

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

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

12. Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir

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

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

14. Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir

Şirket'in halihazırda taraf olduğu davalar hakkında İzahname'nin ekinde yer alan hukukçu raporunda bilgi verilmektedir. Şirket bundan sonra da faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in arsa sahipleri ile sözleşme imzaladığı ve yapmayı planladığı Luxera Nevbahar Cadde Projesi için Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılan 2025/520 E. numaralı davayla Şirket ile arsa sahipleri arasında 11.04.2023 tarihinde ve 04975 yevmiye numarası ile Bakırköy 42. Noterliğinde akdedilmiş olan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin feshi ve sözleşmeye konu taşınmazlar üzerindeki şerhin terkini arsa sahipleri tarafından talep edilmektedir. Dava'nın arsa sahipleri lehine sonuçlanması halinde proje için akdedilmiş sözleşmelerin feshi ve söz konusu sözleşmelerin tapu sicilinden terkini riski bulunmaktadır.

15. Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayesinin beş katı kadar kredi kullanabilir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. Şirket kredi kullandığı tarihte mevzuatta yer alan sınırlara riayet etse dahi, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir ve diğer yandan finansman giderleri ve diğer giderler nedeniyle özsermaye tutarı azalabilir. Böyle bir durumda mevzuatta belirlenen

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

borçlanma sınırını ihlal etmiş duruma düşmenin yanı sıra, Şirket finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.

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

Şirket'in faaliyetleri imar, çevre, turizm, orman, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması başta olmak üzere pek çok farklı mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bunlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

17. Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir

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

Şirket bünyesinde çalışan personelleriyle çeşitli davalara taraf olabilir. İlgili davaların Şirket'in aleyhine sonuçlanması durumunda Şirket tazminat ödemek durumu ile karşı karşıya kalabilir.

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

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

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

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

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

GYO Tebliği'nin 29. maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

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

Şirket'in faaliyetlerinin başarısı, yönetim, yönetici müdürler dahil üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının tecrübesine, performansına, yeteneklerine ve sundukları hizmete bağlıdır. Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetimde söz sahibi olan personeli, Şirket stratejisinin belirlenmesi ve uygulanması konusunda önemli rollere sahiptir. Şirket'in üst yönetim ve kilit personelleri Şirket faaliyetlerinin akışında ve müşteriler ile olan ilişkilerin sürdürülmesinde etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektöründe, Şirket'inki gibi bir organizasyonu etkin bir şekilde yönetebilecek üst düzey yöneticilerin yanı sıra, gayrimenkul sektörü ve finans alanlarındaki uzmanlığa veya sektör uzmanlığına sahip nitelikli çalışanların istihdamı konusunda bir rekabet söz konusudur.

Şirket'in etkin şekilde rekabet etme ve stratejilerini belirleme ve uygulama becerilerinin sürekliliği, yeni ve nitelikli çalışanları cezbetme ve mevcut çalışanlarını elde tutma ve motive etme becerisine bağlıdır. Bu çalışanların kaybı ve yeni ve nitelikli çalışanları Şirket'e çekememek uzun vadede Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açabilir.

Şirket her ne kadar yönetimde devamlılığı sağlayacak adayları istihdam etmeye devam etse dahi, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetimde söz sahibi olan personelin Şirket ile iş ilişkisinin gerek mevzuat tahtında aranan niteliklerin kaybı gerekse de diğer herhangi bir sebeple sona ermesi ve Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikame etmekte başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı açısından olumsuz sonuçlar doğurabilir ve bu durum Şirket'in bilgi birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin geçici bir süre için de olsa kaybına neden olabilir. Bu durumlar ayrıca, Şirket'in mevcut faaliyetlerini genişletme kabiliyetini de olumsuz etkileyebilir.

21. Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir

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

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

Ana Hissedarlar halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A grubu payların tamamına sahip olmaya devam edecektir. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde Ana Hissedarlar söz sahibi olabilecektir. Bu kapsamda halka arz

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

GYO Tebliği'nin *"İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi"* başlıklı 30. maddesi uyarınca; kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, üzerinde proje geliştirilecek arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer ayni haklar tesis edebilmektedir.

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

24. İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir

Şirket'in olağan faaliyetleri sırasında iş kazaları meydana gelebilir. Şirket'in, yönetim hizmeti sağladığı gayrimenkuller kapsamında hem kendi bordrosuna kayıtlı çalışanları hem de faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla hizmet aldığı diğer üçüncü kişiler İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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

2. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerleme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir

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

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

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

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

02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan *"Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"* ile yapılan ilgili değişiklikler gereği yurt içi asgari kurumlar vergisine dair istisna düzenlemesi 2025 hesap döneminden itibaren yürürlüğe girmiştir. Anılan düzenleme uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, taşınmazlardan elde edilen kazançlar bakımından %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisi istisnasından yararlanılabilmesi için söz konusu kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şarttır.

Ayrıca, 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 32. maddesinde belirtilen Kazançlardan asgari %50 kar payı dağıtılmaması halinde Şirket %30 Kurumlar Vergisine tabii olacaktır.

. Dolayısıyla kar dağıtım şartının sağlanmaması ve kar dağıtımının gerçekleşmemesi durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacak, şayet anılan düzenleme uyarınca istisnadan faydalanılmış olması halinde zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Diğer yandan, Şirket'in GYO statüsünü koruması başta portföy sınırlamaları olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlayamaması gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

Şirket, GYO dönüşümü kapsamında Kurul'un 13.05.2024 tarih ve 53832 sayılı yazısı ile bildirilen 09.05.2024 tarih ve 25/647 sayılı kararının ardından 24.05.2024 tarihinde yapılan ve 24.05.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

değiştirerek "*Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" unvanı ile GYO'ya dönüşmüştür. GYO dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir. Şirket'in GYO statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında;

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

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

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetlerini geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezai vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik de Şirket'in finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

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

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

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar, özellikle gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

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

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, TMK, TBK, Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma/çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusu olup, bu gibi hallerde planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Şirket'in planladığı projelerin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir. Aynı şekilde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaası, geliştirilmesi ve kullanılması da çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in projelerini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in portföyünde yer alan Luxera Nevbahar Life, Luxera Nevbahar Suites, Luxera Topkapı, Luxera Bahçeport projelerin ÇED mevzuatı kapsamında olmadığına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden yazı alınmıştır.

Öte yandan, Şirket portföyünde yer alan Luxera Towers Projesi ile Luxera Sultanbeyli Projeleri'nin ÇED mevzuatı kapsamında incelenemesi ve değerlendirilmesi sonucunda Luxera Sultanbeyli Projesi için "ÇED Olumlu" kararı, Luxera Towers Projesi için ise "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.

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

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

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

8. Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konularda projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu faktörlerde yaşanacak aksama projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

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

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

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

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

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

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

nedeniyle makroekonomik koşullar ve özellikle bankalarca sağlanan gayrimenkul alımı için kredi imkanları Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar ile bilhassa kredi koşullarındaki ağırlaşmalar veya kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralmalar Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye'deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir. Gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

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

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

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

Pay Fiyatı, Şirket'in mevcut ve gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. İhraç edilen payların işlem fiyatı, Şirket'in kendisinin veya rakiplerinin finansal performansı, küresel makro-ortam, rakiplerin faaliyetleri ve diğer etkenlerdeki değişikliklere ve bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullara cevaben ciddi dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar ya da analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, ihraç edilen payların fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz fiyatından veya halka arz fiyatından yüksek bir fiyatla satamayabilirler.

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, 15.04.2025 tarih ve 2025/06 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 15.04.2025 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu 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 bulunmuştur.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri, 15.04.2025 tarihli taahhütleri ile, 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

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında 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 (Şüpheye mahal vermemek adına, onaylı İzahname'de yer alacak olan koşullara tabi olarak, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan günlük alım emri taahhüdü kapsamında edinilebilecek olan paylar hariçtir.) ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri, 15.04.2025 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki oldukları Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacaklarına, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarına, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacaklarına ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri, 15.04.2025 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, maliki oldukları Şirket paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacaklarına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarına veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

5. Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir

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

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

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

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

6. Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır

Şirket, 15.04.2025 tarih ve 2025/06 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 15.04.2025 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu 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 bulunmuştur.

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

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

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu pay halka arz edilecektir ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın halka arz sonrası sermayeye oranı %36,36 olacaktır. Ortak satışı kapsamında Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal değeri 30.000.000 TL olup, halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %9,09'dur. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

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

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

Potansiyel yatırımcıların bilhassa;

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

- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;

- Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;

- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı; ve

- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

hallerde, bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem görecek paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

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

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

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

9. Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirket'in performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'inkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilen Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

10. Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

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

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı,
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı,
- Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı,
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı;

hallerde bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem görecek paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

(i) Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

(ii) Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve

(iii) Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdırlar. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

11. Şirket'in payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, Halka Arz Eden Pay Sahipleri Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden, Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir.

Her ne kadar Halka Arz Eden Pay Sahipleri arasında Şirket'in birlikte yönetim hakimiyetine sebebiyet verebilecek herhangi bir açık ya da zımni, sözlü ya da yazılı bir anlaşma veya iş birliği bulunmasa da halka arzın tamamlanmasını takiben, Halka Arz Eden Pay Sahipleri Şirket sermayesinin çoğunluğunu kontrol etmeye devam edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahipleri ayrıca, Şirket'in yönetimini belirleme hakkını sağlayan imtiyazlı paylara sahiptir.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda vereceği kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

5.4. Diğer riskler

1. Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

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

Küresel veya yerel ekonomik etkenlerin satışlar üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in gelirleri olumsuz etkilenebilir. Makroekonomik gelişmeler Şirket'in hedeflediği proje tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere veya maliyet artışlarına sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyir Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

Covid-19 ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Covid-19'un oluşturduğu finansal etkilerin devam etmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon ve yeni salgınlar küresel iktisadi faaliyetin yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamalara ve ekonomik daralmaya sebep olabilir ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkileyebilir. Bu durum

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

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

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

4. Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

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

5. Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

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

6. Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Karşı tarafların Şirket'e olan yükümlülüklerini yerine getirmemesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

7. Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

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

8. Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Şirket'in faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmı, nakit ve benzeri kalemler ile vadeli işlemler ile opsiyon sözleşmesi taahhütlerinden alacaklardan oluşmaktadır. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilmekte olup bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1 İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Şirket'in ticaret unvanı "Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

Merkez Adresi	Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. EGS Business Park Blok No:12 İç Kapı No:10 Bakırköy/ İstanbul
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil No	982120-0

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Şirket, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 03.07.2015 tarihinde "Luxera Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile süresi sınırsız olacak şekilde tescil edilerek kurulmuştur. Bu kuruluş, 08.07.2015 tarih ve 8858 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK'nın 13.05.2024 tarih ve 53832 sayılı yazısı ile bildirilen 09.05.2024 tarih ve 25/647 sayılı Kurul kararını takiben 24.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararı ile Şirket, "Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Süresi" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi	Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. EGS Business Park Blok No:12 İç Kapı No:10 Bakırköy/ İstanbul
İnternet Adresi	www.luxera.com.tr
Telefon Numarası	0 (212) 465 4434

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

Genel Açıklamalar

Şirket'in yürüttüğü faaliyetler genel olarak 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, GYO Tebliği'nin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 4721 sayılı Türk

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Şirket, Kurul'un 13.05.2024 tarih 53832 sayılı yazısı ile bildirilen 09.05.2024 tarih ve 25/647 sayılı Kurul kararını takiben, 24.05.2024 tarihinde tescil edilerek "*Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir.

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklere ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket, çıkarılmış sermayesinin 240.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 90.000.000 TL nominal değerli B grubu pay ve mevcut ortak Ramazan Taş'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Emad Ragab'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Cemal Süleyman'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Ali Khalil'e ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu hamilline yazılı payın payın halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Bu kapsamda ilgili halka arz yapısı uyarınca halka arz sonrası Şirket'in halka açıklık oranı %36,36 olacaktır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, GYO Tebliği'nin 22. maddesi ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlemektedir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım kârı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması istisna olarak kabul edilir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: **(i)** ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerleme raporu ile tespit ettirilmesi ve **(ii)** varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar

GYO'ların yatırımlarına yönelik GYO Tebliği'nde mevcut olan sınırlamalara aşağıda liste halinde yer verilmektedir:

- GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.

- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin ayni hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirebilirler.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.
- GYO'lar hiçbir şirkette veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

- Gayrimenkullere,
- Gayrimenkul projelerine,
- Gayrimenkule dayalı haklara ve
- Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.

Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın oluştuğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO'ya dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede:

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

Çevre Mevzuatı

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlar için çevre mevzuat kapsamında ek izin ve onayların alınması gerekmektedir. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket'in faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. 2872 sayılı Çevre Kanunu, çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirlerin genel hatlarını ve bu tedbirlere uymamanın sonuçlarını düzenlemektedir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi

Çevreyi kirletme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler, Çevre Kanunu madde 11 kapsamında 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca ÇED raporu almak ve çeşitli çevre lisansları ve ikincil mevzuat kapsamında gereken ilgili diğer lisansları almakla yükümlüdür. ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ilgili Yönetmelik EK-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.
- Çevre Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.

ÇED Yönetmeliği Ek-1'de listelenen ve çevresel etki değerlendirmesi uygulanacak projelere başlanmadan önce veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED Raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur. "ÇED Gereklidir" kararı verilen projeler için ÇED başvuru dosyası hazırlanarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na başvuru yapılması gerekmektedir. Ancak, "ÇED Gereklidir" kararına esas şartların değişmesi halinde, yeniden başvuru yapılabilir.

- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirilmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çere üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez. ÇED Olumlu Kararı veya ÇED Gerekli Değildir Kararı alınmadan başlanan faaliyetler süre verilmeksizin durdurulur ve "ÇED Olumlu" ya da "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça yatırıma ilişkin durdurma kararı kaldırılmaz.

"ÇED Olumlu" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı bulunan ve eşik değeri olan projelerde yapılacak kapasite artışı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması durumunda, her bir kapasite artışı miktarının mevcut proje kapasite ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği'nin EK-1'inde yer alan eşik değerde olması ya da üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 8. maddesi kapsamında; EK-2'deki listede yer alan eşik değer ve üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 16. maddesi kapsamında yeniden başvuru yapılması gerekmektedir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in portföyünde yer alan Luxera Nevbahar Life, Luxera Nevbahar Suites, Luxera Topkapı, Luxera Bahçeport projelerin ÇED mevzuatı kapsamında olmadığına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden yazı alınmıştır.

Öte yandan, Şirket portföyünde yer alan Luxera Towers Projesi ile Luxera Sultanbeyli Projeleri'nin ÇED mevzuatı kapsamında incelenemesi ve değerlendirilmesi sonucunda Luxera Sultanbeyli Projesi için "ÇED Olumlu" kararı, Luxera Towers Projesi için ise "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.

Çevre İzni

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu'nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülüklere uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi 1 yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin "*Çevre iznine tabi olmayan işletmeler*" başlıklı m.17 hükmü uyarınca, yönetmeliğin EK-1 ve EK-2 listelerinde yer aldığı halde alıcı ortama herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı olmayan işletmeler yetkili mercie müracaat etmek zorundadır.

Atık Yönetimi

Proje faaliyetleri kapsamında ortaya çıkan atıkların muhafazası ve bertarafının Atık Yönetimi Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği, Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uygun şekilde yürütülmesi ve bunların yönetiminin çevre ve insan sağlığına zarar vermeden sağlanması gerekmektedir.

Şirket'in projeleri kapsamında hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının dökülmesi, atıkların toplanması, depolanması, muhafazası, bertarafı, yönetimi, yıkım ve inşaat faaliyetleri sırasında Şirket'in tabi olduğu çevre mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

Sıfır Atık

12.07.2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği, sıfır atık sistemi kurması zorunlu olan ve gönüllülük esasına dayalı olarak sıfır atık sistemi kurmak isteyen işletmelere ilişkin hususları düzenlemektedir. Bu kapsamda ÇED Yönetmeliği kapsamında ÇED uygulamasına tabi işletmeler ve seçme eleme kriterine tabi işletmelerin sırasıyla 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sıfır atık sistemine geçmesi ve Sıfır Atık Belgesi alması zorunludur.

Sıfır atık yönetim sistemini kuran tesisler, sorumluluk alanları dahilindeki tüm kişi ve kuruluşları atıkları türlerine göre ayırmaya ve ayrı biriktirmeye teşvik etmekle, israfı önlemeye yönelik çalışmalarda bulunarak atık oluşumunun önlenmesini veya azaltılmasını sağlamakla, sıfır atık sistemine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

tarafından çıkarılan kılavuzlara uymakla ve hizmetlerini bu kılavuzlara entegre etmekle, sıfır atık yönetim sistemini sorumluluk alanındaki tüm kişi ve kuruluşlara ilan yoluyla duyurmakla, sıfır atık yönetim sisteminin yaygınlaştırılması ve bu konudaki farkındalığın artırılmasına yönelik eğitim faaliyetleri yapmakla, sıfır atık bilgi sistemine kaydolarak gerekli bilgi ve belgeleri sisteme kaydetmekle yükümlüdür. Sıfır Atık Yönetmeliği hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında, söz konusu aykırı fiilin niteliğine göre Çevre Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Belediye Kanunu, Kabahatler Kanunu veya diğer mevzuatta öngörülen idari yaptırımlar uygulanır.

Sosyal Güvenlik Mevzuatı

Sosyal güvenliğe ilişkin mevzuat 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan korunmaya muhtaç durumda olan işçileri korumayı ve işverenlerin bu hususdaki sorumluluklarını düzenler. Şirket'in işçi istihdamında bulunmasından kaynaklı işveren konumunda bulunması nedeniyle Sosyal Sigortalar Kanunu ve ikincil mevzuatta işverenlere öngörülen yükümlülüklere uymak zorundadır. Şirket en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte işyeri bildirgesini Sosyal Güvenlik Kurumu'na vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde bu bildirim Sosyal Güvenlik Kurumu'na yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez.

İş Sağlığı ve Güvenliği

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ikincil mevzuatı kapsamında işyerleri tehlike sınıflarına göre üç kategoride sınıflandırılmaktadır: çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerleridir. 26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin EK-1 numaralı eki uyarınca sanayi ve imalat projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri ve enerji projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri az tehlikeli işyeri nitelendirmesine tabidir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup bu çerçevede (a) mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dahil 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 yapar, (b) işyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığını izler, denetler ve uygunsuzlukların giderilmesini sağlar, (c) risk değerlendirmesi yapar veya yaptırır, (ç) çalışana görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne alır, (d) yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayati ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, yangın eğitiminin verilmesi ve tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve raporlanması, iş sağlığı ve güvenliği sistemi dokümantasyon yapısının oluşturulmasında teknik destek verilmesi, iş sağlığı ve güvenliği eğitimlerinin verilmesi, periyodik olarak denetimlerin yapılması ve raporlama, alt işverenlere yönelik örnekleme yöntemi ile dokümantasyon denetimlerinin yapılması, işyerinde kullanılması gereken güvenlik ve sağlık işaretlerinin tespit edilmesi, işyerinde kullanılması gereken kişisel koruyucu donanım standartlarının hazırlanması, işyerinde çalışan personelin görevlerine göre yapılacak olan sağlık muayene ve tetkiklerini belirten sağlık standardının hazırlanması, işyerinde yapılacak olan test ve ölçümlere ilişkin izleme ve ölçme planının oluşturulması ve takibi, mevzuat

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/doküman-doğrulama

değişikliklerinden firmanın haberdar edilmesi ve değişikliklerin işyerine entegre edilmesinde teknik destek verilmesi, iş müfettişleri tarafından yapılacak olan denetimlere iştirak edilmesi, kaza-araştırma raporlarının oluşturulması ve/veya oluşturulan raporların kontrolü ve kaza sonrası düzeltici faaliyetlerin belirlenmesinde teknik destek verilmesi ve 15.05.2013 tarihli ve 28648 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik gereğince işyerinde çalışan üst düzey, orta düzey ve diğer çalışanlara yapılacak olan yıllık eğitim planına göre eğitimlerin verilmesi.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu 6. maddesi uyarınca ilgili işyerlerinin iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirmesi gerekmektedir.

Tüketici Hukuku Mevzuatı

6502 sayılı TKHK'nın amacı; kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirmek ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.

TKHK uyarınca, kanunlarda veya taraflar arasındaki sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallarda ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile taşınmazın teslim tarihinden itibaren 5 (beş) yıldır. Ayıp, ağır kusur ya da hile ile gizlenmişse zamanaşımı hükümleri uygulanmaz.

TKHK'nın 40. maddesi uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir. Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamamaktadır. Ticaret Bakanlığı'nın projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur. Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her hâlükârda sözleşme tarihinden itibaren 48 (kırk sekiz) ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır. Şirket, satışlarının çoğunluğunu, ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda Şirket ön ödemeli satışlar bakımından uygulama alanı bulan, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik de dahil olmak üzere tüketici hukuku mevzuatına uymakla yükümlüdür.

Veri Koruma

Türkiye'nin ilk veri koruma kanunu olan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu, 95/46/AT sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır. 07.10.2016 tarihi itibarıyla kişisel verilerin yasadışı yollarla toplanması, işlenmesi ve iletilmesi durumunda 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu tahtında idari para cezaları ve cezai yaptırımlar getirilmiştir. KVKK aşağıdaki önemli hükümleri içermektedir:

- kişisel bilgiler sadece veri sahibinin açık rıza vermesi halinde işlenebilir;
- veri sahipleri kendi kişisel verilerine erişme ve veri sorumlusuna başvurma hakkına sahiptir;
- ülke dışına veri transferi için veri sahibinin açık rızası gereklidir ve

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- kuruluşlar bilgi güvenliği sağlamak için gerekli güvenlik önlemlerini almak zorundadır.

KVKK, kişisel veri işleyen tüm şirketler için geçerlidir ve gerçek kişi müşterilere, tedarikçilere ve çalışanlara ilişkin kişisel verileri kapsamaktadır. KVKK uyarınca veri sorumlusu, kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

KVKK'da, aralarında hapis cezalarının, idari para cezalarının ve tazminatların da bulunduğu çeşitli yaptırımlar bulunmaktadır. KVKK'yı ihlal eden veri sorumluları, bir yıldan dört yıla kadar hapis cezasını da kapsayan çeşitli cezalara çarptırılabilir. İşbu izahname tarihi itibarıyla Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde Şirket aleyhine yürütülen herhangi bir ceza, soruşturma veya talep bulunmamakta olup Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde Şirket aleyhine şikâyette bulunulmamıştır.

KVKK'nın "Veri Sorumluları Sicili" başlıklı 16. maddesi uyarınca kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Siciline kaydolmak zorundadır. Ancak, işlenen kişisel verinin niteliği, sayısı, veri işlemenin kanundan kaynaklanması veya üçüncü kişilere aktarılma durumu gibi Kurulca belirlenecek objektif kriterler göz önüne alınmak suretiyle, Kurul tarafından, Veri Sorumluları Siciline kayıt zorunluluğuna istisna getirilebilir. Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 06/07/2023 Tarihli ve 2023/1154 Sayılı Kararı kapsamında yıllık çalışan sayısı 50'den çok veya yıllık mali bilanço toplamı 100 milyon TL'den çok olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları ile yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları Veri Sorumluları Siciline kayıtlı olmakla yükümlüdür. Şirket'in bu doğrultuda Veri Sorumluları Sicili kayıt yükümlülükleri bulunmaktadır.

KVKK'nın 18. maddesi uyarınca Veri Sorumluları Siciline ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmeyen şirketler hakkında yalnızca idari para cezası uygulanmakta olup Veri Sorumluları Sicili kayıt yükümlülüğünü yerine getirmeyen şirketler, para cezasına çarptırılabilir. Bu kapsamda Şirket, işbu izahname tarihi itibarıyla Veri Sorumluları Siciline kayıtlıdır.

İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

İnşaat ve Yapı Kullanımı

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

GYO Tebliğ madde 25(1)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

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

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, çevre her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

Yapı Ruhsatları

İmar Kanunu'nun 29'uncu maddesi uyarınca yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması gerekir. Bu süre zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır.

Yapı Kullanma İzinleri

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak toplam 12 adet yapı kullanma izni bulunmaktadır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca faaliyeti sırasında çerçevesinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseler gayrisıhhi müessese olarak adlandırılmaktadır. Gayrisıhhi müesseseler de kendi içlerinde birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisıhhi müesseseler olarak üçe ayrılmaktadırlar. Konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseler birinci sınıf gayrisıhhi müessese olarak adlandırılırken, konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gerekmeyen, bununla birlikte müessesenin faaliyetinin gerektirdiği durumlarda izin verilmeden önce civarında ikamet edenlerin esenlik ve istirahati hususunda konumu, tesisatı ve vaziyeti itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşması için inceleme yapılması gerekli müesseseler ikinci sınıf gayrisıhhi müessese olarak adlandırılmaktadırlar. Bu kapsamda, söz konusu müesseseler: **(i)** geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve **(ii)** işletmenin faaliyet alanında gerekli mesleki niteliklere sahip bir yönetici atamalıdır. Belediyeler, hijyenik ve hijyenik olmayan tesisleri denetleme ve bu tesislerin kamu sağlığı ve çevre bakımından tehlike arz etmesi halinde, söz konusu tesisin faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulması dahil olmak üzere gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

Şirket'in kuruluşundan itibaren faaliyetlerinin gelişimindeki önemli detaylar aşağıdaki tablo ile kronolojik olarak açıklanmıştır:

2015	Şirket, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 03.07.2015 tarihinde 2.000.000 TL kuruluş sermayesi ve "Luxera Gayrimenkul Geliştirmen Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile tescil edilerek kurulmuş olup bu kuruluş 08.07.2015 tarih 8858 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2024	Kurul'un 13.05.2024 tarih 53832 sayılı yazısı ile bildirilen 09.05.2024 tarih ve 25/647 sayılı Kurul kararı ile Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü kapsamında Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul 24.05.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve Şirket "Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar

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

Şirketin gayrimenkul portföyü İstanbul'da bulunan Luxera Towers Projesi, Nevbahar Projesi, Nevbahar Life ve Nevbahar Suites Projeleri, Meydan Projesi, Bahçeport Projesi, Luxera Topkapı Projesi, Arnavutköy ve Başakşehir'de yer alan parsellerden oluşmaktadır.

İzahname'de yer verilen finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in tamamlanan ve devam eden yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
Luxera Towers Projesi	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	%66,0	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Nevbahar Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	%100	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Nevbahar Life Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	%47,0	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Nevbahar Cadde Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	%0,0	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Bahçeport Projesi	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi	%100,0	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Meydan Projesi	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	%100,0	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Nevbahar Suites Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	%0,0	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Başakşehir 4 Adet Parsel	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	%0,0	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Arnavutköy 1 Adet Parsel**	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	%0,0	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Topkapı Projesi	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi	%0,0	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
Luxera Sultanbeyli Projesi	İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi	%0,0	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri

(*) 30.09.2025 tarihi itibarıyla tamamlanma dereceleri belirtilmektedir.

(**) Şirket'in iştiraki olan ve finansal tablolarında konsolide ettiği Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin aktifinde yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkuller finansal tablolarda çoğunlukla stoklar ve Arnavutköy 1 adet arsa niteliğinde parsel de yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanmıştır. Şirket'in İzahname'de yer alan mali tablo dönemleri itibarıyla stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir:

Uygulanan muhasebe standartları gereği aşağıda stoklar için belirtilen tutarlar stokların elde etme maliyetini, yatırım amaçlı gayrimenkuller için belirtilen tutarlar yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini göstermektedir.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Tamamlanan projeler				
Luxera Nevbahar 1	-	-	213.887.720	102.966.704
Luxera Meydan	38.126.835	34.858.590	34.858.593	34.858.587
Yapım aşamasındaki projeler				
Luxera Nevbahar 1	278.988.962	1.134.643.567	-	-
Luxera Bahçeport	-	274.584.266	480.548.490	602.784.752
Diğer stoklar	1.254.124	-	-	-
Toplam	**318.369.921**	**1.444.086.423**	**729.294.803**	**740.610.043**

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Yapım Aşamasındaki Projeler				
Luxera Bahçeport	24.091.254	-	-	-
Luxera Towers	502.574.531	1.212.288.835	1.566.373.834	1.888.144.338
Luxera Nevbahar Life	1.916.890	50.815.053	284.571.301	478.263.895
Luxera Nevbahar Cadde	-	2.668.578	2.688.814	2.739.817
Luxera Nevbahar Suites	-	-	62.933.354	63.007.691
Topkapı	-	-	-	15.562.208
Sultanbeyli	-	-	-	15.986
Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar				
Luxera Nevbahar Suites	-	62.896.813	-	
Başakşehir Arsaları	-	173.033.693	198.402.733	238.468.660
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	**528.582.675**	**1.501.702.972**	**2.114.970.036**	**2.686.202.601**

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Nev'i	Açıklama	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Arsa	Arnavutköy Arsa	1.886.076.485	1.773.360.037	1.562.852.664	1.560.000.000
Toplam		**1.886.076.485**	**1.773.360.037**	**1.562.852.664**	**1.560.000.000**

Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in iştiraki olan ve finansal tablolarında konsolide ettiği Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin aktifinde yer almaktadır.

Şirket yatırımlarını özkaynaklar, banka kredileri, satıcı kredileri (ticari borçlar), alıcılardan alınan avanslar (ertelenmiş gelirler) ve kısmen de ilişkili taraflara olan borçlarla finanse etmektedir. Şirket'in izahnamede yer alan mali tablo dönemleri itibarıyla ilgili kalemlerin bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Alınan Avanslar	1.307.673.821	2.441.466.422	2.265.876.050	3.270.189.094
Ticari Borçlar	138.194.188	268.117.136	194.917.067	101.157.066
Banka Kredileri	299.804.465	432.939.080	410.660.669	314.756.498
Özkaynaklar	1.537.285.646	1.904.158.675	1.679.604.720	1.505.435.748
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	139.573.684	68.391.109	23.602.792	19.183.469
Diğer Yükümlülükler	392.050.105	354.876.228	213.923.016	223.962.095
Pasif Toplamı	**3.814.581.909**	**5.469.948.650**	**4.788.584.314**	**5.434.683.970**

Anılan kalemlerin oransal dağılımını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Alınan Avanslar	34,28%	44,63%	47,32%	60,17%
Ticari Borçlar	3,62%	4,90%	4,07%	1,86%
Banka Kredileri	8,41%	8,23%	9,35%	6,28%
Özkaynaklar	40,30%	34,81%	35,08%	27,70%
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3,66%	1,25%	0,49%	0,35%
Diğer Yükümlülükler	9,72%	6,17%	3,69%	3,63%
Pasif Toplamı	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

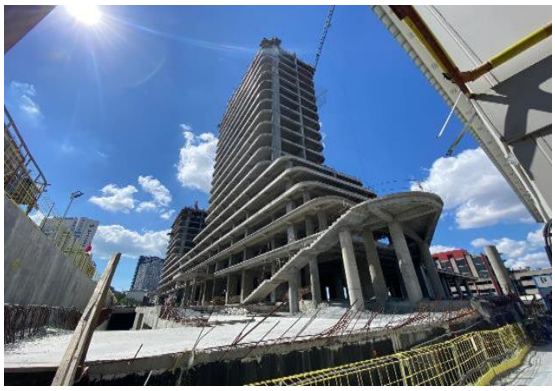
1) Luxera Towers Projesi

Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 12.11.2021 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3206 Ada 13 parselde inşa edilmekte olan Towers Projesi'ni geliştirmektedir.

Luxera Towers Projesi A ve B olarak 2 adet bloktan meydana gelmektedir. A Blokta 236, B Blokta 220 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Proje bünyesinde üretilecek tüm bağımsız bölümlerin %51,50'si Luxera GYO'ya kalan %48,50'si ise arsa sahiplerine aittir. 194 adet daire ve 46 adet dükkan vasıflı taşınmaz Luxera GYO payına düşmektedir. Projenin genel inşaat seviyesi %66 mertebesindedir. 30.09.2025 itibarıyla projenin genel inşaat seviyesi %66 mertebesindedir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/421 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Towers Projesi için arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 2.148.200.000 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu rapor tarihine kadar 154 adet konutun ve 39 adet dükkanın ön satışı gerçekleşmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla genel inşaat seviyesi %72 seviyesindedir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



2) Luxera Nevbahar Projesi

Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 18.02.2021 ve 16.09.2021 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1906 Ada 3 parselde yer alan Nevbahar Projesi'ni geliştirmiştir.

Luxera Nevbahar Projesi 15 adet bloktan meydana gelmektedir. Proje 199 adet konut ve 11 adet dükkandan oluşmaktadır. Projenin inşaatı ve satışlarının büyük bir bölümü tamamlanmıştır.Toplam 4 adet konut Şirket portföyünde yer almaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/422 sayılı değerleme raporunda Nevbahar Projesi'nde yer alan Şirket'in sahip olduğu 7 adet dairenin toplam değeri 127.450.000 TL olarak takdir edilmiştir.

3) Luxera Nevbahar Life Projesi

Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 08.09.2021 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1914 Ada 1 parselde inşa edilmekte olan Nevbahar Life Projesi'ni geliştirmektedir.

Luxera Nevbahar Life Projesi toplam 8 blok olarak planlanmıştır. Proje bünyesinde 14 işyeri ve 193 konut olmak üzere toplam 207 bağımsız bölüm yer alacaktır. Proje bünyesinde üretilecek tüm bağımsız bölümlerin %50'si Luxera GYO'ya kalan %50'si ise arsa sahiplerine aittir. 82 adet daire ve 14 adet dükkan vasıflı taşınmaz Luxera GYO payına düşmektedir. 30.09.2025 itibarıyla projenin genel inşaat seviyesi %47 mertebesindedir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/424 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Nevbahar Life Projesi için arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 573.100.000 TL olarak takdir

T.C. İSTANBUL 1923 BORSASI 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

edilmiştir. Söz konusu rapor tarihine kadar 49 adet konutun ve 3 adet dükkanın ön satışı gerçekleşmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla genel inşaat seviyesi %56 seviyesindedir.

4) Luxera Nevbahar Cadde Projesi

Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 11.04.2023 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Şamlar Mahallesi, 130 Ada 4 ve 5 parsellerde inşa edilecek olan Nevbahar Cadde Projesi'ni geliştirmektedir.

Luxera Nevbahar Cadde Projesi için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır. A, B ve C blok olarak planlanan proje bünyesinde 30 adet daire yer alacaktır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir inşaat alanının %46'sı arsa sahibine geri kalan %54'ü ise Luxera GYO'ya ait olacaktır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/429 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Nevbahar Cadde Projesi için arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 74.900.000 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu projenin değeri henüz yapı ruhsatı almamış olması nedeniyle halka arz fiyatının tespitinde dikkate alınmamıştır.

Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılan 2025/520 E. numaralı davayla Şirket ile arsa sahipleri arasında 11.04.2023 tarihinde ve 04975 yevmiye numarası ile Bakırköy 42. Noterliğinde akdedilmiş olan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin feshi ve sözleşmeye konu taşınmazlar üzerindeki şerhin terkini arsa sahipleri tarafından talep edilmektedir. Dava'nın arsa sahipleri lehine sonuçlanması halinde proje için akdedilmiş sözleşmelerin feshi ve söz konusu sözleşmelerin tapu sicilinden terkini riski bulunmaktadır.

5) Luxera Bahçeport Projesi

Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 13.03.2020 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Bolluca Mahallesi, 760 Ada 13 parselde inşa edilmekte olan Bahçeport Projesi'ni geliştirmektedir.

Luxera Bahçeport Projesi A ve B olmak üzere 2 adet bloktan meydana gelmektedir. A Blokta 29 adet ticari ünite ve 34 adet konut olmak üzere toplam 63 adet bağımsız bölüm mevcuttur. B Blokta ise 41 adet ticari ünite ve 40 adet konut olmak üzere toplam 81 adet bağımsız bölüm

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

bulunmaktadır. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %45'i arsa sahibine geri kalan %55'i ise Luxera GYO'ya aittir. Proje tamamlanmıştır. Luxera GYO hissesine tekabül eden haklara dahil olarak 63 adet konut, 21 adet dükkan olmak üzere 84 adet bağımsız bölüm Luxera GYO'ya aittir. Projenin inşaatı tamamlanmıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/423 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Bahçeport Projesi için arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 825.700.000 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu rapor tarihine kadar 28 adet konutun ve 9 adet dükkanın ön satışı gerçekleşmiştir.

6) Luxera Meydan Projesi

İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Göztepe Mahallesi, 3408 Ada 8 nolu parselde konumlu 8 adet bağımsız bölüm Şirket portföyünde yer almaktadır.

Luxera Meydan Projesi, A ve B bloklar olmak üzere iki blokta konut projesi olarak inşa edilmiştir. A ve B Bloklar, 3 bodrum, zemin ve 22 normal kat 26 kattan meydana gelmektedir.

115 ve 134 numaralı bağımsız bölümler kiraya verilmiş olup, 111,112, 119, 140, 149 ve 150 nolu bağımsız bölümler ise boş durumdadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/425 sayılı değerleme raporunda tespit edilen değerlerler ile anılan taşınmazların nitelikleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

B.B.No:	Niteliği	Değeri TL
149	Kiosk	1.450.000
150	Kiosk	1.450.000
111	Mağaza	450.000
112	Mağaza	450.000
115	Mağaza	33.900.000
119	Mağaza	11.800.000
134	Teknik Hacimli Mağaza	21.100.000
140	Mağaza	8.200.000
Toplam		**78.800.000**

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

7) Luxera Nevbahar Suites Projesi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1828 Ada 2 nolu parselde konumludur. Şirket, kendisine ait hisse ve arsa sahipleri ile yapılmış olan 24.01.2023 ve 23.02.2023 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri uyarınca Nevbahar Suites projesini geliştirecektir. Toplam satılabilir inşaat alanının %50'si arsa sahibine %50'si ise Luxera GYO'ya ait olacaktır. Şirket parselin 16045/81827'sine sahiptir. Şirket'in parseldeki hissesiyle birlikte toplam paylaşım oranı % 59,80 dir. Projenin ruhsatı 30.12.2025 tarihinde alınmış olup, projenin inşaatı henüz başlamamıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/427 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Nevbahar Suites Projesi için kendi hissesi ve arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri projenin inşaatının yeni başlamış olması nedeniyle %20 iskonto uygulanması suretiyle 252.400.000 TL olarak takdir edilmiştir.

8) Başakşehir 4 Adet Parsel

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1875 Ada 3 ve 5 nolu parseller ile 1922 Ada 1 parsel ve 1953 Ada 1 parselde Luxera GYO'ya ait hisseler bulunmaktadır.

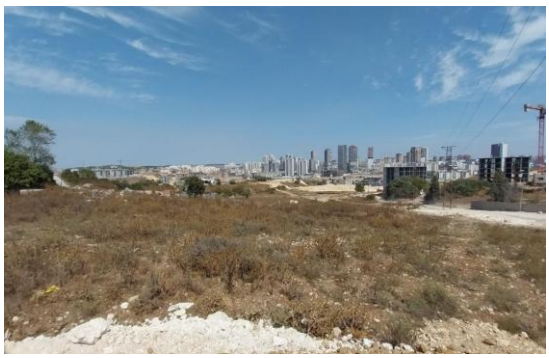
Söz konusu parsellerin yüzölçümleri ve parsellerdeki Luxera GYO hisselerine düşen kısımları aşağıda sunulmuştur.

Ada Parsel No:	Yüzölçümü (m2)	Luxera GYO Hissesi (m2)
1875-3	8.735,95	4.933,18
1875-5	11.072,07	2.259,16
1922-1	8.330,81	1.851,67
1953-1	5.069,11	3.383,10
Toplam	**33.207,94**	**12.427,71**

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/428 sayılı değerleme raporunda Şirket'e ait hisselerin değeri 398.850.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Söz konusu arsa hisseleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan 08.02.2023 tarihinde 157.232.440 TL karşılında vadeli olarak satın alınmış olup, işbu izahname tarihi söz konusu arsalara ilişkin 29.481.082,50 TL tutarında anapara ödemesi kalmıştır.



9) Arnavutköy Taşoluk 6656 Ada 1 Parsel

İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Taşoluk Mahallesi, 6656 Ada 1 nolu parselde konumludur. Taşınmaz, Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi adına tescillidir. Luxera GYO, Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin %50'sine sahiptir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/426 sayılı değerleme raporunda Arnavutköy İlçesi, Taşoluk Mahallesi, 6656 Ada 1 nolu parselde konumlu taşınmazın değeri 1.560.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

10) Luxera Topkapı Projesi

Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 21.03.2025 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, 2945 Ada 75 parselde inşa edilecek olan projeyi geliştirmektedir.

Luxera Topkapı Projesi için yapı ruhsatı alınmış olup, A ve B olmak üzere 2 blok olarak planlanmıştır. Proje bünyesinde 111 ticari ve 144 konut olmak üzere 255 bağımsız bölüm yer alacaktır. Sözleşmeye göre toplam satılabilir inşaat alanının %50'si arsa sahibine geri kalan %50'si ise Luxera GYO'ya ait olacaktır. 30.09.2025 itibarıyla projenin inşaatı henüz başlamamıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/430 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Luxera Topkapı Projesi için arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 750.200.000 TL olarak takdir edilmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla genel inşaat seviyesi %5 seviyesindedir.

11) Luxera Sultanbeyli Projesi

Şirket, arsa sahipleri ile yapılmış olan 10.09.2025 tarihli Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 parselde inşa edilecek olan projeyi geliştirmektedir.

Sözleşmeye göre toplam satılabilir konut inşaat alanının % 28'i arsa sahiplerine, % 72'si ise Luxera GYO'na; toplam satılabilir ticari inşaat alanının % 35'i arsa sahiplerine, % 65'si ise Luxera GYO'na ait olacaktır.

Luxera Sultanbeyli Projesi için yapı ruhsatı alınmış olup, 8 adet bloktan oluşan proje geliştirilecektir. Proje bünyesinde 17 adet ticari ve 411 adet konut olmak üzere 428 bağımsız bölüm yer alacaktır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 06.10.2025 tarih ve 2025/366 sayılı değerleme raporunda Şirket'in Luxera Sultanbeyli Projesi için arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmeden kaynaklanan haklarının değeri 522.700.000 TL olarak takdir edilmiştir. İşbu izahname tarihi itibarıyla inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Yatırımlarla ilgili olarak 6.2.1 maddesinde ayrıntılı bilgi verilmiştir.

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
Luxera Towers Projesi	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	%72,0	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Nevbahar Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	%100	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Nevbahar Life Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	%56	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Nevbahar Cadde Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	%0,0	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Bahçeport Projesi	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi	%100,0	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
Luxera Meydan Projesi	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	%100,0	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Nevbahar Suites Projesi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	%0,0	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Başakşehir 4 Adet Parsel	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	%0,0	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Arnavutköy 1 Adet Parsel	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	%0,0	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Topkapı Projesi	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi	%0,0	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Luxera Sultanbeyli Projesi	İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi	%0,0	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri

(*) 30.09.2025 tarihi itibarıyla tamamlanma dereceleri belirtilmektedir.

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

Yoktur.

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

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

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

02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

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

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

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

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

Finansal Tablo dönemleri itibarıyla Şirket ağırlıklı olarak gayrimenkul satışı konusunda faaliyet göstermiş olup, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hasılatının ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

TL	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2024	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2025
Satış gelirleri					
-Luxera Nevbahar 1 satışları	-	-	1.928.555.588	1.753.480.563	148.834.400
-Meydan satışları	-	7.549.566	-	-	-
-Güneşli satışları	8.952.625	-	-	-	-
Diğer gelirler	162.037	-	-	-	-
Net satışlar	**9.114.662**	**7.549.566**	**1.928.555.588**	**1.753.480.563**	**148.834.400**
Satışların maliyeti					
-Luxera Nevbahar 1 maliyetleri	-	-	-1.806.478.968	-1.603.844.120	(117.574.173)
-Meydan maliyetleri	-	-3.268.249	-	-	-
-Güneşli maliyetleri	-5.574.230	-	-	-	-
Satışların maliyeti	**-5.574.230**	**-3.268.249**	**-1.806.478.968**	**-1.603.844.120**	**-117.574.173**
Brüt kâr	**3.540.432**	**4.281.317**	**122.076.620**	**149.636.443**	**31.260.227**

Luxera GYO Portföyü	Ekspertiz Raporu Değeri (TL)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu
Luxera Towers Projesi	2.148.200.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/421 nolu
Luxera Nevbahar Projesi	127.450.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/422 nolu
Luxera Nevbahar Life Projesi	573.100.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/424 nolu

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Luxera GYO Portföyü	Ekspertiz Raporu Değeri (TL)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu
Luxera Nevbahar Cadde Projesi	74.900.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/429 nolu
Luxera Bahçeport Projesi	825.700.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/423 nolu
Luxera Meydan Projesi	78.800.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/425 nolu
Luxera Nevbahar Suites Projesi	252.400.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/427 nolu
Başakşehir 4 Adet Parsel	398.850.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/428 nolu
Luxera Topkapı Projesi	750.200.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/430 nolu
Luxera Sultanbeyli Projesi	522.700.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/366 nolu
Arnavutköy 1 Adet Parsel*	1.560.000.000 TL	YAG	06.10.2025 tarih ve 2025/426 nolu

(*) Şirket'in iştiraki olan ve finansal tablolarında konsolide ettiği Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin aktifinde yer almaktadır.

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 ihraççının bu sektörlerdeki / pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak gelirlerini gayrimenkul satış faaliyetlerinden elde etmektedir.

Gayrimenkul Sektörü

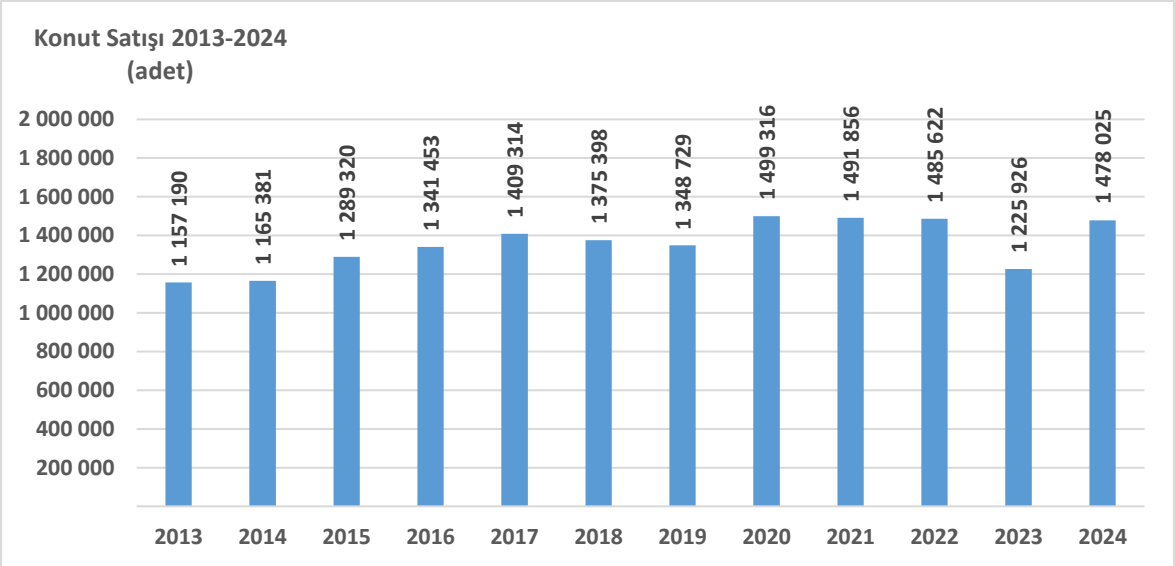
Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,1 ve %4,9 olan inşaat sektörünün, 2023 yılındaki payı %5,4, 2024 yılındaki payı ise %5,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet ve 2024 yılında 1.478 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %20,5 artmıştır.

2025 Ocak-Ekim döneminde ise Türkiye'de 1.293 bin konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 Ocak-Ekim ayı konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,2 artmıştır.

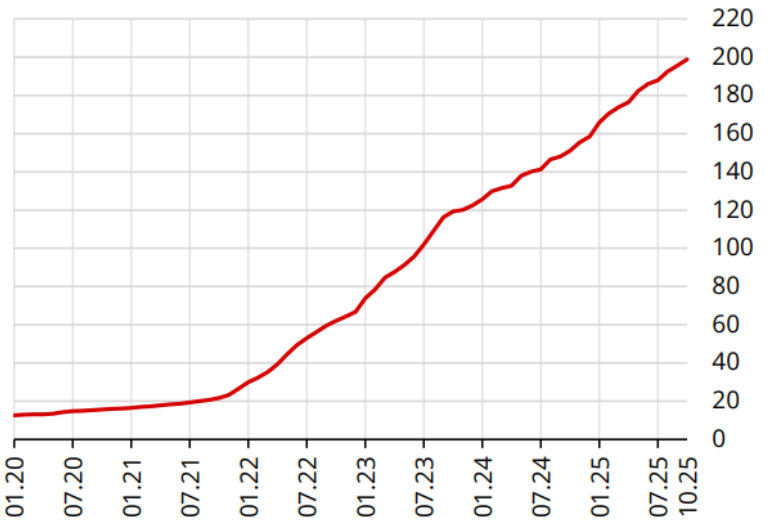
Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



Kaynak: TÜİK

Konut Fiyatları

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Ekim 2025 itibarıyla ise konut fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına (Ekim 2024) oranla %31,6 artmıştır.



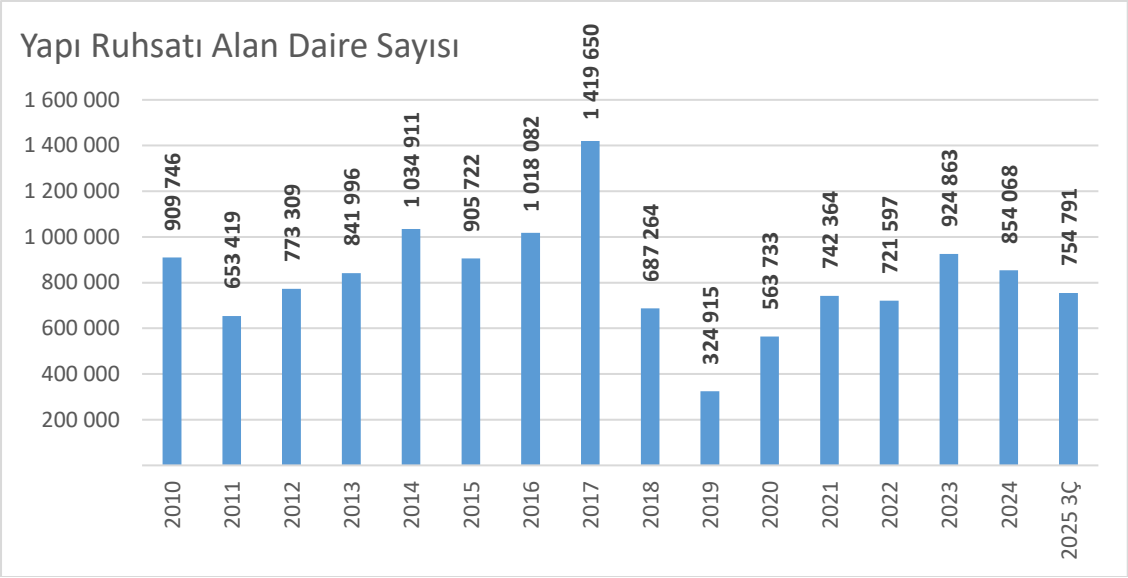
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **1,6** oranında artarak **198,8** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

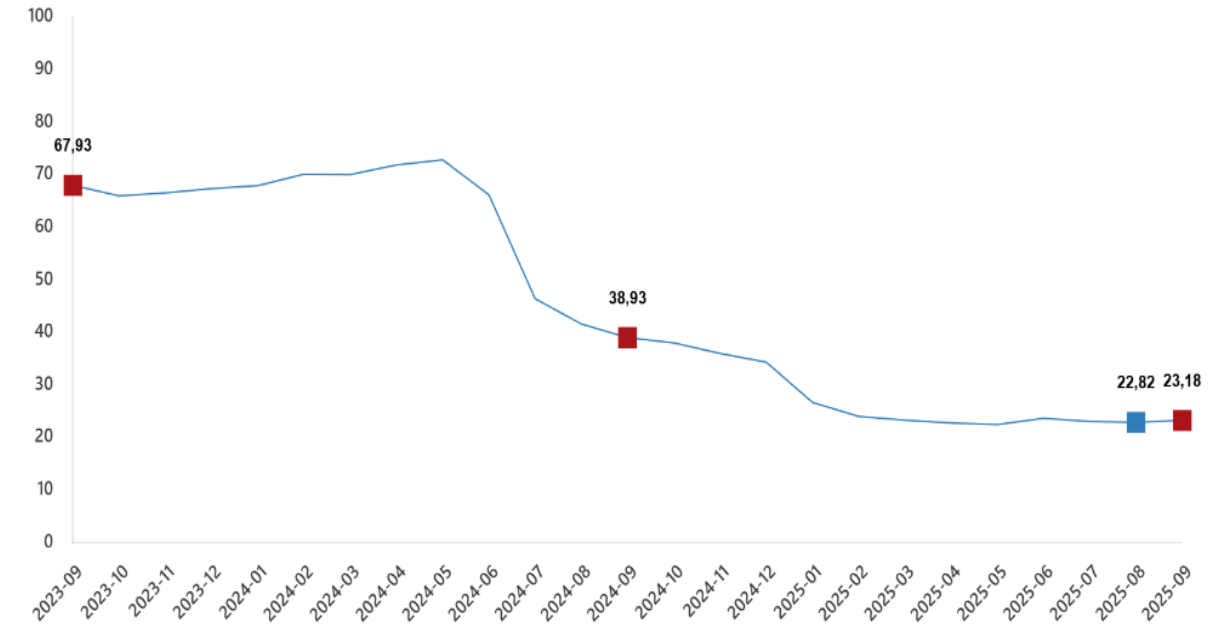
2022 ve 2023 yılında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 722 bin ve 925 bin'dir. 2024 yılında ise 854 bin adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2023 yılına göre %7,7 aşağıdadır. 2025 Ocak-Eylül döneminde ise yapı ruhsatı verilen daire adedi 754 bin'dir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama



İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı %63 olarak gerçekleşirken, 2024 yılı ortalama artış oranı ise %52 olmuştur. Eylül 2025 itibarıyla yıldan yılda artış %23,18 seviyesindedir.

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



Kaynak: TÜİK

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

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

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

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

- KVK'nın 5/1-d-4'üncü maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

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

- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir

Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 49'a yükselmiştir. 2025 ikinci çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 673 milyar TL olmuştur.

Kaynak: SPK İstatistik Bülteni 2025-7

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2024 yılı boyunca pozitif bir seyir izleyen GYO endeksi, 2024 sonu itibarıyla 3.587 puandan kapanmış, BİST 100 endeksi kapanışı ise 9.830 puan olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılı boyunca pozitif seyrini sürdüren GYO endeksi, 3. Çeyrek sonu itibarıyla 5485 puandan kapanırken, BIST 100 endeksi 2025 3. Çeyrek kapanışı ise 11.012 puan olarak gerçekleşmiştir.

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2025 3. çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir

			Portföy Dağılımı %					
	Ortaklığın Unvanı	Çıkarılmış Sermaye (milyon TL)	Gayrimenkul Yatırımları	İştirakler	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Diğer	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)	Piyasa Değeri (milyon TL)
1	ADRA GYO	294	55,89	25,48	11,96	6,67	7.333	14.538
2	AHES GYO	195	59,95	21,79	13,27	4,99	8.451	8.171
3	AKFEN GYO	3.900	75,81	19,03	3,38	1,78	32.393	10.374
4	AKİŞ GAYRIMENKUL Y.O.	2.415	93,87	0,79	3,74	1,60	48.718	18.909
5	AKMERKEZ GYO	37	93,41	0,00	5,18	1,41	10.754	8.869
6	ALARKO GYO	290	91,99	3,23	0,75	4,03	24.341	5.993
7	ASCE GYO	659	92,15	0,00	4,82	3,03	22.931	8.547
8	ATA GYO	48	93,73	0,00	5,35	0,92	808	687
9	ATAKULE GYO	263	96,01	0,26	2,44	1,29	6.309	2.015
10	AVRASYA GYO	112	75,78	15,93	8,01	0,28	1.977	1.446
11	AVRUPAKENT GYO	400	95,25	0,00	1,09	3,66	49.706	24.260
12	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	700	51,70	0,00	5,85	42,45	27.132	26.824
13	BATI EGE GYO	815	90,17	0,00	0,51	9,32	5.118	4.751
14	DENİZ GYO	400	69,45	0,00	29,71	0,84	6.491	2.904
15	DOĞUŞ GYO	332	99,10	0,00	0,15	0,75	18.758	10.810
16	EGEYAPI AVRUPA GYO	200	81,48	0,00	3,55	14,97	8.143	5.324
17	EMLAK KONUT GYO	3.800	75,75	1,87	1,97	20,41	276.004	75.506
18	EYG GYO	700	88,93	4,85	0,08	6,14	3.283	3.080
19	FUZUL GYO	1.250	80,66	1,33	0,07	17,94	12.882	18.288
20	HALK GYO	3.840	92,48	0,64	0,46	6,42	64.125	14.054
21	İDEALİST GYO	150	58,92	0,00	0,03	41,05	645	551
22	İŞ GYO	959	96,49	0,09	1,71	1,71	55.920	18.187
23	KIZILBÜK GYO	1.200	83,93	1,92	0,01	14,14	31.469	18.552
24	KİLER GYO	1.395	84,65	6,29	0,77	8,29	31.779	8.579
25	KORAY GYO	1.000	92,88	0,05	0,01	7,06	8.526	3.860
26	KÖRFEZ GYO	990	63,61	0,00	33,44	2,95	2.536	3.218
27	KUZU GYO	200	99,55	0,00	0,01	0,43	16.462	4.616

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

			Portföy Dağılımı %					
	Ortaklığın Unvanı	Çıkarılmış Sermaye (milyon TL)	Gayrimenkul Yatırımları	İştirakler	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Diğer	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)	Piyasa Değeri (milyon TL)
28	MARTI GYO	1.091	97,86	0,00	0,00	2,14	15.155	3.633
29	MHR GYO	1.241	76,43	0,00	18,40	5,17	8.959	5.198
30	MİSTRAL GYO	470	95,91	0,00	1,73	2,36	6.287	2.781
31	NUROL GYO	335	82,22	0,00	3,14	14,64	6.833	3.467
32	ÖZAK GYO	1.456	83,54	0,85	8,97	6,64	73.008	19.132
33	ÖZDERİCİ GYO	650	89,34	8,25	1,65	0,75	6.079	1.963
34	PANORA GYO	87	97,95	0,01	1,50	0,54	14.987	7.569
35	PASİFİK GYO	5.324	70,17	0,00	0,11	29,71	65.906	17.302
36	PEKER GYO	5.000	40,13	9,81	8,27	41,79	9.982	44.750
37	REYSAŞ GYO	2.000	90,58	0,40	4,02	5,00	79.164	39.900
38	SERVET GYO	3.250	81,79	13,19	0,01	5,01	22.985	10.498
39	SİNPAŞ GYO	4.000	78,89	16,18	0,01	4,92	58.816	18.320
40	SUR TATİL EVLERİ GYO	168	77,83	0,00	1,26	20,91	12.621	7.581
41	ŞEKER GYO	814	95,07	2,04	2,35	0,54	8.050	3.669
42	TORUNLAR GYO	1.000	78,10	2,40	18,27	1,23	149.081	74.750
43	TREND GYO	69	70,02	0,00	26,43	3,55	378	1.394
44	TSKB GYO	650	95,83	0,67	0,63	2,87	6.593	5.077
45	VAKIF GYO	3.450	87,57	0,00	9,62	2,81	28.857	8.418
46	VERA KONSEPT GYO	820	66,00	0,00	0,75	33,25	8.057	2.673
47	YENİ GİMAT GYO	242	80,99	0,41	15,23	3,37	23.679	33.046
48	YEŞİL GYO	1.316	63,44	34,09	0,00	2,47	23.272	2.711
49	ZİRAAT GYO	4.694	96,79	1,23	0,32	1,66	81.035	108.141

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni 2025-7

Avantajlar

Gayrimenkul sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği rekabet yoğun bir alandır. Şirket, detayları işbu izahnamenin 7.1. numaralı bölümünde belirtilen taşınmazların mülkiyetine sahip olup farklı lokasyonlarda farklı projeler geliştirmektedir.

Şirket'in proje geliştirme kabiliyeti, Şirket'in kazanç elde potansiyelini oldukça yükseltmektedir. Şöyle ki; Şirket portföyünde yer alan arsaların yanı sıra başkalarına ait arsalar üzerinde proje geliştirmekte ve proje finansmanını minimum özkaynakla ön satışlar üzerinden sağlayarak maksimum fayda edebilmektedir. Bu durum Şirket'in aynı anda farklı projeleri sürdürmesine ve potansiyel karını artırmasını sağlamaktadır.

Ayrıca Şirket'in gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermesi sebebiyle çeşitli vergi istisnalarından faydalanabilir konumda olması, rekabetçi sektör içerisinde ayrışmasına yardımcı olabilecektir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Dezavantajlar

Dünyada ve ülkemizde yaşanacak finansal krizler, regülasyon etkisi, daha önce yaşanan Covid-19 benzeri bulaşıcı hastalıklar, savaş gibi durumlar her GYO için olduğu gibi Şirket için de dezavantaj oluşturmaktadır.

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

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net satışlarının faaliyet alanına göre dağılımı aşağıda paylaşılmıştır. Şirket'in hasılatı gayrimenkul satışlarından oluşmaktadır. 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemler itibarıyla Şirket'in konut ve ofis satış gelirlerinin tamamı İstanbul ilinde yer almaktadır.

TL	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2024	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2025
Satış gelirleri					
-Luxera Nevbahar 1 satışları	-	-	1.928.555.588	1.753.480.563	148.834.400
-Meydan satışları	-	7.549.566	-	-	-
-Güneşli satışları	8.952.625	-	-	-	-
Diğer gelirler	162.037	-	-	-	-
Net satışlar	**9.114.662**	**7.549.566**	**1.928.555.588**	**1.753.480.563**	**148.834.400**

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

Risk faktörleri başlıklı 5. bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun bulunmadığı 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

Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22'nci bölümünde verilmiştir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları:

- SPK tarafından hazırlanan ve www.spk.gov.tr adresinden ulaşılabilecek Aylık İstatistik Bülteni 2025-7
- TUİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri
- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri

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

Yoktur.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut ortakları; Şirket paylarının %28,33'üne sahip Ramazan Taş, payların %28,33'üne sahip Emad Ragab, payların %28,33'üne sahip Cemal Süleyman ve payların %15'ine sahip Ali Khalil'dir.

Şirket'in pay sahipleri olan Ramazan Taş, Emad Ragab, Cemal Süleyman ve Ali Khalil'in doğrudan pay sahibi olduğu bazı şirketler bulunmaktadır. Bu şirketlere ilişkin bilgiler sırası ile aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Ramazan Taş			
Şirket Unvanı	**Faaliyet Konusu**	**Sermaye (TL)**	**Sermaye Payı (TL)**
Şov Mağazacılık Ticaret ve İnşaat Sanayi Limited Şirketi	471101-bakkal ve marketlerde yapılan perakende ticaret (belirli bir mala tahsis edilmemiş mağazalarda gıda, içecek veya tütün ağırlıklı perakende ticaret)	100.000.000,00	33.000.000,00
Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	412002-ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	240.000.000,00	68.000.000,00
Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	412002-ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	3.000.000,00	3.000.000
Arnavutköy Mağazacilik Yatırım Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	469001-belirli bir mala tahsis edilmemiş mağazalardaki toptan ticaret (çeşitli malların toptan satışı) (bir başka ülkeyle yapılan toptan ticaret hariç)	200.000,00	56.667,00
Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	412002-ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	11.000.000,00	3.116.300,00

Emad Ragab			
Şirket Unvanı	**Faaliyet Konusu**	**Sermaye (TL)**	**Sermaye Payı (TL)**
TTI Endüstri Yedek Parça Anonim Şirketi	256202-metallerin makinede işlenmesi (torna tesfiye işleri, metal parçaları delme, tornalama, frezeleme, rendeleme, parlatma, oluk açma, perdahlama, birleştirme, kaynak yapma vb. Faaliyetler) (metallerin lazerle kesilmesi hariç)	3.000.000,00	1.500.000,00

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Emad Ragab			
Şirket Unvanı	**Faaliyet Konusu**	**Sermaye (TL)**	**Sermaye Payı (TL)**
Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	412002-ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	240.000.000,00	68.000.000,00
TMI Gayrimenkul ve Yapı Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	412002-ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	6.700.000,00	6.999.999,00
Liunil Mühendislik İnşaat Dekorasyon İthalat Ve İhracat Limited Şirketi	433101-sıva işleri (binalarda veya diğer inşaatlarda iç ve dış sıva veya alçı sıva işleri ile alçıpan işleri vb.)	250.000,00	200.000,00
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	469001-belirli bir mala tahsis edilmemiş mağazalardaki toptan ticaret (çeşitli malların toptan satışı) (bir başka ülkeyle yapılan toptan ticaret hariç)	200.000,00	56.667,00
Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	412002-ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	11.000.000,00	3.116.300,00

Cemal Süleyman			
Şirket Unvanı	**Faaliyet Konusu**	**Sermaye (TL)**	**Sermaye Payı (TL)**
Icon Gayrimenkul Geliştirme Müteahhitlik Turizm İç ve Dış Ticaret Limited Şirketi	683101-gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri (gayrimenkulün ücret veya sözleşme temeline dayalı olarak satın alınması, satılması ve kiralanmasında aracılık, vb.)	3.800.000,00	2.850.000,00
Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	412002-ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	240.000.000,00	68.000.000,00
Luxera İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	412002-ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	11.000.000,00	3.116.300,00
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	469001-belirli bir mala tahsis edilmemiş mağazalardaki toptan ticaret (çeşitli malların toptan satışı) (bir başka ülkeyle yapılan toptan ticaret hariç)	200.000,00	56.667,00

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ali Khalil			
Şirket Unvanı	**Faaliyet Konusu**	**Sermaye (TL)**	**Sermaye Payı (%)**
Haliller Grup Yapı Limited Şirketi	412002-ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	5.500.000,00	5.000.000,00
Luxera Gayrimenkul Yatirim Ortakliği Anonim Şirketi	412002-ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	240.000.000,00	36.000.000,00
Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	412002-ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	11.000.000,00	1.651.1000,00
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	469001-belirli bir mala tahsis edilmemiş mağazalardaki toptan ticaret (çeşitli malların toptan satışı) (bir başka ülkeyle yapılan toptan ticaret hariç)	200.000,00	30.000,00

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla doğrudan iştirak ettiği yurt içinde 1 adet bağlı ortaklığı bulunmakta olup yurt dışında iştirak ettiği herhangi bir bağlı ortaklığı bulunmamaktadır. Şirket'in bağlı ortaklığına ilişkin bilgiler aşağıda temin edilmiştir.

Ticaret Unvanı	**Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi**
Kuruluş Tarihi	01.09.2016
Fiili Faaliyet Konusu	412002 Nace Kodu'na sahip şirket "İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı (Müstakil Konutlar, Birden Çok Ailenin Oturduğu Binalar, Gökdelenler vb. inşaatlar) (Ahşap Binaların İnşaatı Hariç)" konusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.
Sermaye Tutarı	44.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%50 – 22.000.000 TL), Grand Doha İnşaat Gayrimenkul Ticaret Limited Şirketi (%50 – 22.000.000 TL)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Cemal Süleyman (Yönetim Kurulu Üyesi), Osama İsmail (Yönetim Kurulu Üyesi), Ramazan Taş (Yönetim Kurulu Üyesi), Emad Ragab (Yönetim Kurulu Üyesi)
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	47879-5
Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Bakırköy/İstanbul
Kalan Sermaye Taahhüdü	-

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller 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

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara, stoklara ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi

30.09.2025 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır.

Maliyet	**01.01.2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30.09.2025**
Taşıtlar	14.520.779	3.616.622	-4.921.337	13.216.064
Demirbaşlar	21.650.220	1.986.569	-	23.636.789
Özel maliyetler	1.516.009	5.873.786	-	7.389.795
Diğer sabit kıymetler	1.204.315	-	-	1.204.315
Toplam	**38.891.323**	**11.476.977**	**-4.921.337**	**45.446.963**
Birikmiş Amortisman (-)				
Taşıtlar	1.910.179	1.551.037	-251.874	3.209.342
Demirbaşlar	7.679.371	1.916.972	-	9.596.343
Özel maliyetler	637.521	274.709	-	912.230
Diğer sabit kıymetler	637.030	140.610	-	777.640
Toplam	**10.864.101**	**3.883.328**	**-251.874**	**14.495.555**
Net Defter Değeri	**28.027.222**			**30.951.408**

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal kiralamaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

TL	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
1-3 ay arası	1.546.408	2.104.508	1.791.984	2.326.816
4-12 ay arası	4.639.223	6.313.529	5.375.957	6.446.719
1-5 yıl arası	14.112.476	4.728.368	3.975.748	3.343.390
Toplam	**20.298.107**	**13.146.405**	**11.143.689**	**12.116.925**

Şirket gayrimenkul portföyünü finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamakta olup 30.09.2025 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullere dair detaylar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	**01.01.2025**	**Değerleme Farkı**	**30.09.2025**
Arsalar(*)	1.562.852.664	-2.852.664	1.560.000.000
Toplam	**1.562.852.664**	**-2.852.664**	**1.560.000.000**

(*) Şirket'in iştiraki olan ve finansal tablolarında konsolide ettiği Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi'nin aktifinde yer almaktadır.

	31.12.2022	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
Kısa Vadeli Stoklar				
Tamamlanan projeler	38.126.835	34.858.590	248.746.313	137.825.291
Yapım aşamasındaki projeler	278.988.962	1.409.227.833	480.548.490	602.784.752
Diğer stoklar	1.254.124	-	-	-
Toplam kısa vadeli stoklar	**318.369.921**	**1.444.086.423**	**729.294.803**	**740.610.043**
Uzun Vadeli Stoklar				
Yapım aşamasındaki projeler	528.582.675	1.265.772.466	1.916.567.303	2.432.171.728
Geliştirilmekte olan projeler ve arsalar	-	235.930.506	198.402.733	254.030.873
Toplam uzun vadeli stoklar	**528.582.675**	**1.501.702.972**	**2.114.970.036**	**2.686.202.601**
Toplam	**846.952.596**	**2.945.789.395**	**2.844.264.839**	**3.426.812.644**

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kısa Vadeli Stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Tamamlanan projeler				
Luxera Nevbahar 1	-	-	213.887.720	102.966.704
Luxera Meydan	38.126.835	34.858.590	34.858.593	34.858.587
Yapım aşamasındaki projeler				
Luxera Nevbahar 1	278.988.962	1.134.643.567	-	-
Luxera Bahçeport	-	274.584.266	480.548.490	602.784.752
Diğer stoklar	1.254.124	-	-	-
Toplam	**318.369.921**	**1.444.086.423**	**729.294.803**	**740.610.043**

Uzun Vadeli Stokların detayı aşağıdaki gibidir:

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Yapım Aşamasındaki Projeler				
Luxera Bahçeport	24.091.254	-	-	-
Luxera Towers	502.574.531	1.212.288.835	1.566.373.834	1.888.144.338
Luxera Nevbahar Life	1.916.890	50.815.053	284.571.301	478.263.895
Luxera Nevbahar Cadde	-	2.668.578	2.688.814	2.739.817
Luxera Nevbahar Suites	-	-	62.933.354	63.007.691
Topkapı	-	-	-	15.562.208
Sultanbeyli	-	-	-	15.986
Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar				
Luxera Nevbahar Suites	-	62.896.813	-	-
Başakşehir Arsaları	-	173.033.693	198.402.733	238.468.666
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	**528.582.675**	**1.501.702.972**	**2.114.970.036**	**2.686.202.601**

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının, stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi

Şirket'in portföyünde yer alan Luxera Nevbahar Life, Luxera Nevbahar Suites, Luxera Topkapı, Luxera Bahçeport projelerin ÇED mevzuatı kapsamında olmadığına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden yazı alınmıştır.

Öte yandan, Şirket portföyünde yer alan Luxera Towers Projesi ile Luxera Sultanbeyli Projeleri'nin ÇED mevzuatı kapsamında incelenemesi ve değerlendirilmesi sonucunda Luxera Sultanbeyli Projesi için "ÇED Olumlu" kararı, Luxera Towers Projesi için ise "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmıştır.

9.1.3. Maddi duran varlıklar ve stoklarda yer alan gayrimenkuller ile yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

Şirket'in maddi duran varlıkları, stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkındaki bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Luxera Towers Projesi	Kat karşılığı inşaat hakı	Luxera GYO	KKİS	-	-

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Luxera Nevbahar Projesi	İpotek	Vakıf Katılım Bankası	Kredi	09.02.2024	50.000.000
	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası	Kredi	22.11.2024	350.000.000
	İpotek	Albaraka Türk Katılım Bankası	Kredi	29.04.2024	50.000.000
	Şerh	TEDAŞ	Elektrik	25.07.2024	1
Luxera Nevbahar Life Projesi	Kat karşılığı inşaat hakı	Luxera GYO	KKİS	-	-
Luxera Nevbahar Cadde Projesi	Kat karşılığı inşaat hakı	Luxera GYO	KKİS	-	-
Luxera Bahçeport Projesi	Kat karşılığı inşaat hakı	Luxera GYO	KKİS	-	-
	İpotek	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Kredi	29.05.2025	34.800.000
Luxera Meydan Projesi	İpotek	Kuveyt Türk Katılım Bankası	Kredi	29.09.2023	200.000.000
	İpotek	Türkiye Emlak Katılım Bankası	Kredi	07.08.2024	50.000.000
	İpotek	Ziraat Katılım Bankası	Kredi	26.07.2024	48.000.000
Luxera Nevbahar Suites Projesi	Kat karşılığı inşaat hakı	Luxera GYO	KKİS	-	-
Başakşehir 4 Adet Parsel	İpotek	TOKİ	Borç	17.12.2025	101.586.106
Arnavutköy 1 Adet Parsel	-	-	-	-	-
Luxera Topkapı Projesi	Kat karşılığı inşaat hakı	Luxera GYO	KKİS	-	-
Luxera Sultanbeyli Projesi	Kat karşılığı inşaat hakı	Luxera GYO	KKİS	-	-

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

Finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında izlenen gayrimenkul portföyünün gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Luxera GYO Portföyü	Ekspertiz Raporu Değeri (TL)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu
Luxera Towers Projesi	2.148.200.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/421 nolu
Luxera Nevbahar Projesi	127.450.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/422 nolu

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Luxera GYO Portföyü	Ekspertiz Raporu Değeri (TL)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu
Luxera Nevbahar Life Projesi	573.100.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/424 nolu
Luxera Bahçeport Projesi	825.700.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/423 nolu
Luxera Meydan Projesi	78.800.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/425 nolu
Luxera Nevbahar Suites Projesi	252.400.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/427 nolu
Başakşehir 4 Adet Parsel	398.850.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/428 nolu
Luxera Topkapı Projesi	750.200.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/430 nolu
Luxera Sultanbeyli Projesi	522.700.000 TL	Stok	06.10.2025 tarih ve 2025/366 nolu
Arnavutköy 1 Adet Parsel	1.560.000.000 TL	YAG	06.10.2025 tarih ve 2025/426 nolu

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

30.09.2025 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar 421.247 TL olup, ağırlıklı olarak haklardan oluşmaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

Şirket'in, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin konsolide finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL), Konsolide	**Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş**			
	31.12.2022	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**30.09.2025**
DÖNEN VARLIKLAR	**1.340.439.337**	**2.159.294.569**	**1.075.656.125**	**1.151.669.324**
Nakit ve Nakit Benzerleri	420.731.437	49.691.931	14.131.670	42.469.030
Finansal Yatırımlar	287.142.277	16.315.409	5.017.184	-
Ticari Alacaklar	74.438.640	13.683.356	151.874.660	36.209.663
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	1.901.484	-	101.699
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	74.438.640	11.781.872	151.874.660	36.107.964
Diğer Alacaklar	1.791.596	1.208.176	5.544.305	6.173.258
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.791.596	1.208.176	5.544.305	6.173.258
Stoklar	318.369.921	1.444.086.423	729.294.803	740.610.043
Peşin Ödenmiş Giderler	129.652.669	334.011.592	12.783.621	182.748.532
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	186.483.729	-	137.727.733
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	129.652.669	147.527.863	12.783.621	45.020.799
Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	29.138	4.647	8.013
Diğer Dönen Varlıklar	108.312.797	300.268.544	157.005.235	143.450.783
DURAN VARLIKLAR	**2.474.142.572**	**3.310.654.081**	**3.712.928.189**	**4.283.014.646**
Finansal Yatırımlar	333.514	-	-	-
Diğer Alacaklar	203.269	365.769	373.926	890.280

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Finansal Durum Tablosu (TL), Konsolide	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Stoklar	528.582.675	1.501.702.972	2.114.970.036	2.686.202.601
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.886.076.485	1.773.360.037	1.562.852.664	1.560.000.000
Maddi Duran Varlıklar	30.878.925	22.737.121	28.027.222	30.951.408
Kullanım Hakkı Varlıkları	23.600.353	10.388.462	5.965.535	3.713.801
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.274.205	1.614.147	738.806	421.247
Peşin Ödenmiş Giderler	3.193.146	485.573	-	835.309
TOPLAM VARLIKLAR	**3.814.581.909**	**5.469.948.650**	**4.788.584.314**	**5.434.683.970**

YÜKÜMLÜLÜKLER	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**842.810.748**	**1.689.582.665**	**863.768.259**	**860.198.878**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	306.813.138	445.026.511	440.337.172	337.813.034
Ticari Borçlar	138.194.188	268.117.136	194.917.067	101.157.066
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	99.290	114.508.161	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	138.194.188	268.017.846	80.408.906	101.157.066
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.418.335	4.953.705	2.929.004	2.673.013
Diğer Borçlar	7.045.372	50.431.337	512.627	9.578.481
Ertelenmiş Gelirler	384.127.159	917.194.481	222.431.738	406.635.753
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8.886.705	8.886.705	8.886.705	8.886.705
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	375.240.454	908.307.776	213.545.033	397.749.048
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	1.126.733	-	57.238	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.085.823	3.859.495	2.583.413	2.341.531
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	125.925	251.976	285.050	411.903
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.959.898	3.607.519	2.298.363	1.929.628
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**1.434.485.515**	**1.876.207.310**	**2.245.211.335**	**3.069.049.344**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	14.112.476	5.332.179	7.516.330	3.490.227
Diğer Borçlar	146.691.974	98.157.871	23.668.015	19.235.469
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	139.573.684	68.391.109	23.602.792	19.183.469
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7.118.290	29.766.762	65.223	52.000
Ertelenmiş Gelirler	923.546.662	1.524.271.941	2.043.444.312	2.863.553.341
Uzun Vadeli Karşılıklar	893.960	692.611	1.016.549	501.987
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	893.960	692.611	1.016.549	501.987
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	349.240.443	247.752.708	169.566.129	182.268.320
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**2.277.296.263**	**3.565.789.975**	**3.108.979.594**	**3.929.248.222**
ÖZKAYNAKLAR	**1.537.285.646**	**1.904.158.675**	**1.679.604.720**	**1.505.435.748**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	835.832.485	1.172.170.726	1.033.166.393	860.332.030
Ödenmiş Sermaye	20.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	197.239.039	433.525.823	433.525.823	433.525.823
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-10.508	-289.818	-833.062	-901.630
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-10.508	-289.818	-833.062	-901.630
Diğer Yedekler	35.241.214	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kârları veya Zararları	565.695.703	530.885.531	498.934.721	360.473.632

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

YÜKÜMLÜLÜKLER	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Net Dönem Kârı veya Zararı	17.667.037	-31.950.810	-138.461.089	-172.765.795
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	701.453.161	731.987.949	646.438.327	645.103.718
TOPLAM KAYNAKLAR	**3.814.581.909**	**5.469.948.650**	**4.788.584.314**	**5.434.683.970**

** 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.*

VARLIKLAR

Dönen Varlıklar

Dönen varlıklar nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, diğer alacaklar, ticari alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla dönen varlıklar sırasıyla yaklaşık 1,340 milyar TL, 2,159 milyar TL, 1,075 milyar TL ve 1,151 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıkları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %61,1 artmış ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıl sonuna göre %50,2 azalmıştır. Azalış temel olarak stoklar ile peşin ödenmiş giderlerdeki azalmadan kaynaklanmaktadır. 30.09.2025 itibarıyla ise dönen varlıklar 2024 yıl sonuna göre %7,1 artmıştır.

Nakit ve Nakit Alacaklar

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak vadesiz mevduat hesaplarında takip edilen nakitten oluşmaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla nakit ve alacaklar sırasıyla 420,7 milyon TL, 49,6 milyon TL, 14,1 milyon TL ve 42,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllar itibarıyla gözlenen değişim temel olarak Şirket'in faaliyet gösterdiği sektördeki nakit akışındaki dalgalanmalardan kaynaklanmaktadır.

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden oluşmaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 74,4 milyon TL, 13,6 milyon TL, 151,8 milyon TL ve 36,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in ticari alacakları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %81,6 azalmış ve 31.12.2024'te 2023 yılına göre %1009,9 artmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %76,1 azalmıştır. Hesap temel olarak ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar kaleminden oluşmakta olup, söz konusu kalem büyük ölçüde tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları alacaklarından oluşmaktadır.

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Ticari alacaklar	378.487	156.552	77.109.156	27.552.840
Alacak senetleri	74.064.806	11.637.844	101.804.374	16.633.947
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(4.653)	(12.524)	(27.038.870)	(8.078.823)
Şüpheli ticari alacaklar	1.478.686	1.097.296	761.323	606.973
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(1.478.686)	(1.097.296)	(761.323)	(606.973)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	**74.438.640**	**11.781.872**	**151.874.660**	**36.107.964**
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	1.901.484	-	101.699
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	**74.438.640**	**13.683.356**	**151.874.660**	**36.209.663**

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kısa Vadeli Stoklar

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stoklar sırasıyla yaklaşık 318,3 milyon TL, 1,444 milyar TL, 729,2 milyon TL ve 740,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in kısa vadeli stokları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %353,6 artmış ve 31.12.2024'te ise 2023 yılına göre %49,5 azalmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %1,5 artmıştır. Söz konusu değişimler Şirket'in dönemsel satış ve stok üretim dalgalanmalarından kaynaklanmaktadır.

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Tamamlanan projeler				
Luxera Nevbahar 1	-	-	213.887.720	102.966.704
Luxera Meydan	38.126.835	34.858.590	34.858.593	34.858.587
Yapım aşamasındaki projeler				
Luxera Nevbahar 1	278.988.962	1.134.643.567	-	-
Luxera Bahçeport	-	274.584.266	480.548.490	602.784.752
Diğer stoklar	1.254.124	-	-	-
Toplam	**318.369.921**	**1.444.086.423**	**729.294.803**	**740.610.043**

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar ağırlıklı olarak devreden katma değer vergisi hesabından oluşmakta olup izahnamede incelenen dönemler olan 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 itibarıyla sırasıyla 108,3 milyon TL, 300,2 milyon TL, 157 milyon TL ve 143,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yıllar içindeki dalgalanmalar Şirket'in stok üretim maliyetlerine ve satışlarına bağlı olarak değişmektedir.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar; ağırlıklı olarak uzun vadeli stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2025 tarihi itibarıyla duran varlıklar içindeki payları sırasıyla yaklaşık %62,7, %36,4 ve 0,7%'dir.

Şirket'in duran varlıkları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %33,8 artmış ve 31.12.2024'te 2023 yılına göre %12,2 artmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %15,3 artmıştır. 30.09.2025 itibarıyla duran varlıklarda gerçekleşen artışın ana nedeni stoklar kalemindeki artıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi Arnavutköy arsasından oluşmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna oranla %11,9 azalmış ve 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %0,2 azalmıştır. Bu değişikliğin ana nedeni yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki gerçeğe uygun değer artışları ve enflasyon düzeltmesidir.

Uzun Vadeli Stoklar

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli stoklar sırasıyla yaklaşık 528,5 milyon TL, 1,501 milyar TL, 2,115 milyar TL ve 2,686 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket'in duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli stokları 2023 yılında 2022 yılına oranla %184,1 artmış ve 31.12.2024'te 2023 yılına göre %40,8 artmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %27 artmıştır.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Yapım Aşamasındaki Projeler				
Luxera Bahçeport	24.091.254	-	-	-
Luxera Towers	502.574.531	1.212.288.835	1.566.373.834	1.888.144.338
Luxera Nevbahar Life	1.916.890	50.815.053	284.571.301	478.263.895
Luxera Nevbahar Cadde	-	2.668.578	2.688.814	2.739.817
Luxera Nevbahar Suites	-	-	62.933.354	63.007.691
Topkapı	-	-	-	15.562.208
Sultanbeyli	-	-	-	15.986
Geliştirilmekte Olan Projeler ve Arsalar				
Luxera Nevbahar Suites	-	62.896.813	-	-
Başakşehir Arsaları	-	173.033.693	198.402.733	238.468.666
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	**528.582.675**	**1.501.702.972**	**2.114.970.036**	**2.686.202.601**

YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlar ve ertelenmiş gelirler kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %39,3, %11,7 ve %47,2'dir.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2023 yılında 2022 yılına oranla %100,5 artmış ve 31.12.2024'te 2023 yılına göre %48,8 azalmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerde gerçekleşen düşüşün ana nedeni ertelenmiş gelirlerdeki azalmadır. Kısa vadeli yükümlülükler 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %0,4 azalmıştır.

Kısa vadeli borçlanmalar

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmalar sırasıyla yaklaşık 306,8 milyon TL, 445 milyon TL, 440,3 milyon TL ve 337,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

İzahnamede incelenen dönemler itibarıyla bakıldığında, kredi geri ödemeleri söz konusu tutarları azaltıcı etki yaparken, vadesi yaklaşan uzun vadeli borçların kısa vadeliye sınıflanması ise söz konusu tutarları artırıcı etki yapmaktadır.

Ticari Borçlar

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla ticari borçlar sırasıyla yaklaşık 138,1 milyon TL, 268,1 milyon TL, 194,9 milyon TL ve 101,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. İzahnamede incelenen dönemler itibarıyla stok üretimleri doğrultusunda dalgalanma göstermiştir.

Ertelenmiş Gelirler

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler sırasıyla yaklaşık 384,1 milyon TL, 917,1 milyon TL, 222,4 milyon TL ve 406,6 milyon TL

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

olarak gerçekleşmiştir. Ertelenmiş gelirler alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. Alınan sipariş avansları, satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır. Şirket geliştirdiği projelerde yaptığı ön satışlardan elde ettiği tutarlar söz konusu projelerin tamamlanıp müşteriye teslim edilmesine ve faturaların kesilmesine kadar olan sürede ertelenmiş gelirler kaleminde yükümlülük olarak takip edilmektedir.
Kısa vadeli alınan sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Luxera Bahçeport Projesi için alınan avanslar	-	43.688.455	166.464.600	325.726.372
Nevbahar Projesi için alınan avanslar	384.097.323	851.384.533	-	-
Alınan diğer avanslar	29.836	22.121.493	55.967.138	80.909.381
Toplam	**384.127.159**	**917.194.481**	**222.431.738**	**406.635.753**

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler içindeki payları yaklaşık %0,6, %93,3 ve %5,9'dur.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü ilgili kalemlerin yasal kayıtlarında yer alan tutarları ile Türkiye Muhasebesi Standartlarında yer alan tutarları arasındaki fark üzerinden %30 oranında hesaplanmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 2023 yılında 2022 yılına oranla %30,8 artmış ve 31.12.2024'te 2023 yılına göre %19,7 artmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %36,7 artmıştır. Uzun vadeli ertelenmiş gelirler alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. Alınan sipariş avansları, satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

Özkaynaklar

Özkaynaklar kalemi ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, sermaye düzeltmesi farkları, geçmiş yıl kar zararları ve kontrol gücü olmayan paylar kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynakları, 2023 yılında 2022 yılına oranla %23,9 artmış ve 31.12.2024'te ise 2023 yılına göre %11,8 azalmıştır. 30.09.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %10,3 azalarak 1,505 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

10.2. Faaliyet sonuçları

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

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin konsolide kar zarar tabloları şu şekildedir;

Gelir Tablosu (TL) Konsolide	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2025-30.09.2025
Hâsılat	9.114.662	7.549.566	1.928.555.588	1.753.480.563	148.834.400
Satışların maliyeti	-5.574.230	-3.268.249	-1.806.478.968	-1.603.844.120	-117.574.173
BRÜT KÂR (ZARAR)	3.540.432	4.281.317	122.076.620	149.636.443	31.260.227
Pazarlama giderleri (-)	-7.151.031	-6.371.543	-77.519.131	-62.725.245	-23.366.384
Genel yönetim giderleri (-)	-11.778.176	-12.685.832	-9.757.705	-9.339.017	-15.366.958

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Gelir Tablosu (TL) Konsolide	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2025-30.09.2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.248.307	49.888.745	34.124.316	28.997.679	26.460.776
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-15.459.857	-47.383.112	-74.053.089	-25.846.693	-121.934.839
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)	**-21.600.325**	**-12.270.425**	**-5.128.989**	**80.723.167**	**-102.947.188**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	2.524.859	37.425.492	1.782.263	1.334.220	12.255.997
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-112.716.447	-210.507.372	-166.181.745	-2.869.029
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI	**-19.075.466**	**-87.561.380**	**-213.854.098**	**-84.124.358**	**-93.560.220**
Finansman gelirleri	37.585.035	74.725.486	17.977.916	9.684.020	2.676.254
Finansman giderleri (-)	-10.469.044	-64.128.190	-203.388.868	-156.707.891	-174.208.307
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	70.850.035	-62.088.577	97.183.448	60.568.913	139.188.988
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI (ZARARI)	**78.890.560**	**-139.052.661**	**-302.081.602**	**-170.579.316**	**-125.903.285**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	**-28.289.169**	**101.417.910**	**78.070.891**	**-46.359.577**	**-48.197.119**
- Dönem vergi (gideri) geliri	-1.248.573	-	-57.238	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	-27.040.596	101.417.910	78.128.129	-46.359.577	-48.197.119
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI (ZARARI)	**50.601.391**	**-37.634.751**	**-224.010.711**	**-216.938.893**	**-174.100.404**
DÖNEM KÂRI (ZARARI)	**50.601.391**	**-37.634.751**	**-224.010.711**	**-216.938.893**	**-174.100.404**

** 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.*

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in hasılatı sırasıyla yaklaşık 9,1 milyon TL, 7,5 milyon TL, 1,928 milyar TL, 1,753 milyar TL ve 148,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Hasılat gelirlerinin tamamı tamamlanan projelerin satışlarından elden edilen tutarlardan oluşmaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024, 30.09.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in brüt karı sırasıyla yaklaşık 3,5 milyon TL, 4,2 milyon TL, 122 milyon TL, 149,6 milyon TL ve 31,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in brüt karındaki dalgalanma projelerin tamamlandığı ve teslim edildiği dönemlerde hasılatların oluşmasından kaynaklanmaktadır. Şöyle ki, Şirket proje geliştirdiği dönemlerde yaptığı ön satışlardan elde ettiği tutarları ertelenmiş gelirler kaleminde avans olarak izlemekte olup, projelerin tamamlanması ve faturaların kesilip teslimlerin yapılmasıyla ile birlikte ilgili avans kalemlerini gelir tablosuna gelir olarak, yapılan maliyetleri ise gelir tablosuna maliyet olarak yansıtmaktadır. Bu nedenle, projelerin geliştirildiği, teslimlerin yapılmadığı dönemlerde Şirket'in brüt karı düşük, faturaların kesilip teslimlerin yapıldığı dönemlerde ise Şirket'in brüt karı yüksek çıkmaktadır.

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in net parasal pozisyon kazançları yaklaşık 139 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Şirket'in hasılatı 01.01.2022-31.12.2022 döneminde 9.114.662 TL olarak gerçekleşirken, brüt kar marjı ise %38 olmuştur. 01.01.2023-31.12.2023 döneminde ise 7.049.566 TL tutarında hasılat elde edilirken, brüt kar marjı yaklaşık %56 seviyesinde olmuştur. 01.01.2024-31.12.2024 döneminde ise 1.928.555.588 TL tutarında hasılat elde edilirken, brüt kar marjı yaklaşık %6 seviyesinde olmuştur. Şirket'in hasılatı 01.01.2024-30.09.2024 döneminde 1.753.480.563 TL olarak gerçekleşirken, brüt kar marjı ise %8,5 olmuştur. 01.01.2025-

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

30.09.2025 döneminde ise 148.834.400 TL tutarında hasılat elde edilirken, brüt kar marjı yaklaşık %21 seviyesinde olmuştur.

Şirketin kar marjları projeye göre farklılık gösterebilmekte olup, dönemler arasındaki marjlarda görülen değişimin temel nedeni, ilgili dönemlerde teslim edilen gayrimenkullerin farklı projelerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

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

Yoktur.

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (TL)	**30.09.2025**
Kısa vadeli yükümlülükler	**860.198.878**
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	**860.198.878**
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**3.069.049.344**
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	**3.069.049.344**
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**3.929.248.222**
Özkaynaklar	**1.505.435.748**
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	240.000.000
TOPLAM KAYNAKLAR	**5.434.683.970**
Net Borçluluk Durumu (TL)	**30.09.2025**
A. Nakit	42.469.030
B. Nakit Benzerleri	
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	**42.469.030**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	**-**
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	314.609.661
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	23.203.373
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**337.813.034**
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**295.344.004**
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	3.490.227
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	**3.490.227**
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**298.834.231**

Şirket'in borçluluk durumunda en son ara dönem finansal tablo tarihi olan 30.09.2025 tarihinden izahname imza tarihine kadar önemli bir değişiklik olmamıştır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççı'nın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

Şirket, işletme sermayesi, vergi ödemeleri, tedarikçi ödemeleri ve yüklenici avansları sebebiyle farklı zamanlarda kredi kullanımı yapmaktadır. Kredi kullanımının yanı sıra Şirket hem kendi özkaynaklarıyla, hem de projelerde yaptığı ön satışlarla operasyonlarını finanse etmektedir. Şirket'in fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

KAYNAKLAR

YÜKÜMLÜLÜKLER	31.12.2022	Pay %	31.12.2023	Pay %	31.12.2024	Pay %	30.09.2025	Pay %
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**842.810.748**	**22,09%**	**1.689.582.665**	**30,89%**	**863.768.259**	**18,04%**	**860.198.878**	**15,83%**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	306.813.138	**8,043%**	445.026.511	**8,14%**	440.337.172	**9,20%**	337.813.034	**6,22%**
Ticari Borçlar	138.194.188	**3,623%**	268.117.136	**4,90%**	194.917.067	**4,07%**	101.157.066	**1,86%**
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-	99.290	**0,00%**	114.508.161	**2,39%**	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	138.194.188	**3,623%**	268.017.846	**4,90%**	80.408.906	**1,68%**	101.157.066	**1,86%**
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.418.335	**0,037%**	4.953.705	**0,09%**	2.929.004	**0,06%**	2.673.013	**0,05%**
Diğer Borçlar	7.045.372	**0,185%**	50.431.337	**0,92%**	512.627	**0,01%**	9.578.481	**0,18%**
Ertelenmiş Gelirler	384.127.159	**10,070%**	917.194.481	**16,77%**	222.431.738	**4,65%**	406.635.753	**7,48%**
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8.886.705	**0,233%**	8.886.705	**0,16%**	8.886.705	**0,19%**	8.886.705	**0,16%**
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	375.240.454	**9,837%**	908.307.776	**16,61%**	213.545.033	**4,46%**	397.749.048	**7,32%**
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	1.126.733	**0,030%**	-	-	57.238	**0,00%**	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.085.823	**0,107%**	3.859.495	**0,07%**	2.583.413	**0,05%**	2.341.531	**0,04%**
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	125.925	**0,003%**	251.976	**0,00%**	285.050	**0,01%**	411.903	**0,01%**
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.959.898	**0,104%**	3.607.519	**0,07%**	2.298.363	**0,05%**	1.929.628	**0,04%**
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**1.434.485.515**	**37,605%**	**1.876.207.310**	**34,30%**	**2.245.211.335**	**46,89%**	**3.069.049.344**	**56,47%**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	14.112.476	**0,370%**	5.332.179	**0,10%**	7.516.330	**0,16%**	3.490.227	**0,06%**
Diğer Borçlar	146.691.974	**3,846%**	98.157.871	**1,79%**	23.668.015	**0,49%**	19.235.469	**0,35%**
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	139.573.684	**3,659%**	68.391.109	**1,25%**	23.602.792	**0,49%**	19.183.469	**0,35%**
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7.118.290	**0,187%**	29.766.762	**0,54%**	65.223	**0,00%**	52.000	**0,00%**
Ertelenmiş Gelirler	923.546.662	**24,211%**	1.524.271.941	**27,87%**	2.043.444.312	**42,67%**	2.863.553.341	**52,69%**
Uzun Vadeli Karşılıklar	893.960	**0,023%**	692.611	**0,01%**	1.016.549	**0,02%**	501.987	**0,01%**
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	893.960	**0,023%**	692.611	**0,01%**	1.016.549	**0,02%**	501.987	**0,01%**
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	349.240.443	**9,155%**	247.752.708	**4,53%**	169.566.129	**3,54%**	182.268.320	**3,35%**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**2.277.296.263**	**59,700%**	**3.565.789.975**	**65,19%**	**3.108.979.594**	**64,92%**	**3.929.248.222**	**72,30%**
ÖZKAYNAKLAR	**1.537.285.646**	**40,300%**	**1.904.158.675**	**34,81%**	**1.679.604.720**	**35,08%**	**1.505.435.748**	**27,70%**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	835.832.485	**21,912%**	1.172.170.726	**21,43%**	1.033.166.393	**21,58%**	860.232.030	**15,83%**
Ödenmiş Sermaye	20.000.000	**0,524%**	240.000.000	**4,39%**	240.000.000	**5,01%**	240.000.000	**4,42%**
Sermaye Düzeltmesi Farkları	197.239.039	**5,171%**	433.525.823	**7,93%**	433.525.823	**9,05%**	433.525.823	**7,98%**

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

YÜKÜMLÜLÜKLER	31.12.2022	Pay %	31.12.2023	Pay %	31.12.2024	Pay %	30.09.2025	Pay %
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-10.508	**0,000%**	-289.818	**-0,01%**	-833.062	**-0,02%**	-901.630	**-0,02%**
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-10.508	**0,000%**	-289.818	**-0,01%**	-833.062	**-0,02%**	-901.630	**-0,02%**
Diğer Yedekler	35.241.214	**0,924%**	-	**-**	-	**-**	-	**-**
Geçmiş Yıllar Kârları veya Zararları	565.695.703	**14,830%**	530.885.531	**9,71%**	498.934.721	**10,42%**	360.473.632	**6,63%**
Net Dönem Kârı veya Zararı	17.667.037	**0,463%**	-31.950.810	**-0,58%**	-138.461.089	**-2,89%**	-172.765.795	**-3,18%**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	701.453.161	**18,389%**	731.987.949	**13,38%**	646.438.327	**13,50%**	645.103.718	**11,87%**
TOPLAM KAYNAKLAR	**3.814.581.909**	**100,000%**	**5.469.948.650**	**100,00%**	**4.788.584.314**	**100,00%**	**5.434.683.970**	**100,00%**

** 30.09.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.*

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin nakit akışları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2024	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	110.189.484	-992.858.158	-148.725.562	-38.000.231	84.184.446
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-50.803.634	12.077.249	-28.966.909	-13.986.289	-7.742.312
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	396.969.803	723.984.809	154.616.997	13.693.673	-44.612.030
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	456.355.653	-256.796.100	-23.075.474	-38.292.847	31.830.104
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B+C)	372.506.127	-371.039.506	-35.560.261	-45.643.282	28.337.360
Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	48.225.310	420.731.437	49.691.931	49.691.931	14.131.670
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri	420.731.437	49.691.931	14.131.670	4.048.649	42.469.030

A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları

İşletme faaliyetlerinden kaynaklı 2025 yılının ilk 9 ayında 84.184.446 TL nakit girişi olurken, 2024 yılında 148.725.562 TL nakit çıkışı olmuş, 2023 yılında 992.858.158 TL nakit çıkışı ve 2022 yılında 110.189.484 TL nakit girişi olmuştur.

B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları 30.09.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla sırasıyla -7.742.312 TL, -28.966.909TL, 12.077.249 TL ve -50.803.634 TL olarak gerçekleşmiştir.

Söz konusu değişimler temel olarak gayrimenkul alım ve satımından kaynaklanmaktadır.

C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları

Şirket'in finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları 30.09.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla sırasıyla -44.612.030 TL, 154.616.997 TL, 723.984.809 TL ve 396.969.803 TL olarak gerçekleşmiştir.

Söz konusu değişimler temel olarak kullanılan kredilerden kaynaklanmaktadır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

Şirket fon durumu ve borçlanma ihtiyacını finansal borç/toplam sermaye ve finansal borç/toplam özkaynaklar oranlarını kullanarak izlemektedir. Net borç, hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Toplam sermaye ise özkaynaklar ile net borcun toplanmasıyla hesaplanmaktadır.

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Toplam Finansal Borçlar	320.925.614	450.358.690	447.853.502	341.303.261
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	420.731.437	49.691.931	14.131.670	42.469.030
Net Borç	-99.805.823	400.666.759	433.721.832	298.834.231
Özkaynaklar	1.537.285.646	1.904.158.675	1.679.604.720	1.505.435.748
Finansal Borç / Özkaynaklar	**-0,06**	**0,21**	**0,26**	**0,20**

Şirket'in Finansal Borç/Özkaynaklar oranı 30.09.2025 itibarıyla 0,20 olarak gerçekleşmiş olup, Şirket ilgili dönem itibarıyla net borç pozisyonundadır.

11.4. İşletme sermayesi beyanı

30.09.2025 tarihi itibari ile Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi mevcuttur. Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibari ile dönen varlıkları toplamı 1.151.669.324 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 860.198.878 TL olup, net işletme sermayesi 291.470.446 TL'dir.

İzahnamede incelenen dönemler itibarıyla Şirket yönetiminin işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda verilmektedir.

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Toplam Dönen Varlıklar	1.340.439.337	2.159.294.569	1.075.656.125	1.151.669.324
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	842.810.748	1.689.582.665	863.768.259	860.198.878
Net İşletme Sermayesi	497.628.589	469.711.904	211.887.866	291.470.446

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

Yoktur.

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

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler gibi konular, Şirket'in ve yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

Bu izahname'de yer verilen son finansal tablo tarihi olan 30.09.2025 tarihinden sonra gayrimenkul sektöründe görülen eğilimlere aşağıda başlıklar halinde yer verilmekte olup, Şirket'te bu eğilimlere tabidir.

Üretim:

Belediyeler tarafından 2023, 2024 ve 2025'in 3. çeyreğinde verilen yapı ruhsatı izinleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm m2	Yıllık değişim (%)
2023		**153.277**	**9,7**	**924.863**	**28,2**	**197.427.535**	**16,7**
	I	25.831	-9,8	134.083	-3,5	30.818.834	-6,8
	II	34.170	6,6	204.465	36,4	45.172.270	24,0
	III	39.487	25,2	225.159	48,8	48.930.821	29,2
	IV	53.789	13,0	361.156	28,3	72.505.611	17,4
2024		**143.204**	**-6,6**	**854.068**	**-7,7**	**180.167.599**	**-8,7**
	I	32.863	27,2	207.147	54,5	44.027.453	42,9
	II	27.641	-19,1	153.662	-24,8	33.607.616	-25,6
	III	34.301	-13,1	183.717	-18,4	39.126.179	-20,0
	IV	48.399	-10,0	309.542	-14,3	63.406.351	-12,5
2025	I	28.921	-12,0	169.454	-18,2	35.202.164	-20,0
	II	41.574	50,4	302.482	96,8	56.024.843	66,7
	III	41.946	22,3	282.855	54,0	55.779.732	42,6

Kaynak:https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2025-54152

Yapı ruhsatlarının sayısı:

- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %9,7 yüzölçümünde %16,7 daire sayısında %28,2 artış
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %6,6 yüzölçümünde %8,7 daire sayısında %7,7 azalış

Satış:

2023 ve 2024 yıllarında gerçekleştirilen toplam konut satışları ve ilgili satışların gerçekleştirildiği ilk on şehir aşağıdaki gibidir:

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2023		Satılan Konut Adedi
1	İstanbul	198.739
2	Ankara	114.432
3	İzmir	65.465
4	Antalya	64.721
5	Bursa	45.416
6	Mersin	34.990
7	Gaziantep	32.260
8	Konya	31.865
9	Kocaeli	31.141
10	Balıkesir	28.337
	Toplam	**1.225.926**
2024		**Satılan Konut Adedi**
1	İstanbul	239.213
2	Ankara	134.046
3	İzmir	80.398
4	Antalya	77.512
5	Bursa	53.362
6	Mersin	47.090
7	Gaziantep	42.467
8	Konya	37.975
9	Kocaeli	34.776
10	Tekirdağ	34.649
	Toplam	**1.478.025**

Kaynak: https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Kasim-2025-54149

2023 yılında konut satış adetleri %17,5 düşüş göstermekle birlikte 2024 yılında yıllık %20,6 artış göstermiştir.

Stoklar:

Belediyeler tarafından 2023 ve 2024 yılları ve 2025 yılı 3. çeyrek itibari ile verilen ve inşaat sürecinin tamamlandığını belirten, tapu kaydını, bağımsız bölümlerin cinslerini, numarlarını, m2'lerini ve mal sahiplerini gösteren yapı kullanma izin bilgilerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025							
Yıl	**Çeyrek**	**Bina sayısı**	**Yıllık değişim (%)**	**Daire sayısı**	**Yıllık değişim (%)**	**Yüzölçüm (m²)**	**Yıllık değişim (%)**
2023		**92.911**	**-11,6**	**544.948**	**-16,4**	**118.664.492**	**-15,6**
	I	21.920	-7,1	127.745	-19,5	27.403.220	-17,2
	II	19.299	-20,4	110.678	-26,4	23.537.233	-27,4
	III	20.998	-14,2	117.966	-16,4	25.869.753	-14,6
	IV	30.694	-6,3	188.559	-6,5	41.854.285	-6,5
2024		**105.739**	**13,8**	**640.783**	**17,6**	**138.162.081**	**16,4**
	I	31.347	43,0	189.943	48,7	41.587.534	51,6
	II	17.053	-11,6	90.205	-18,5	20.894.790	-11,3
	III	22.305	6,2	127.868	8,4	27.093.732	4,7
	IV	35.034	14,1	232.767	23,4	48.586.026	15,1
2025	I	23.187	-26,0	149.215	-21,4	31.222.634	-24,9
	II	20.205	18,5	130.949	45,2	27.350.746	30,9
	III	23.552	5,6	156.987	22,8	33.264.279	22,8

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

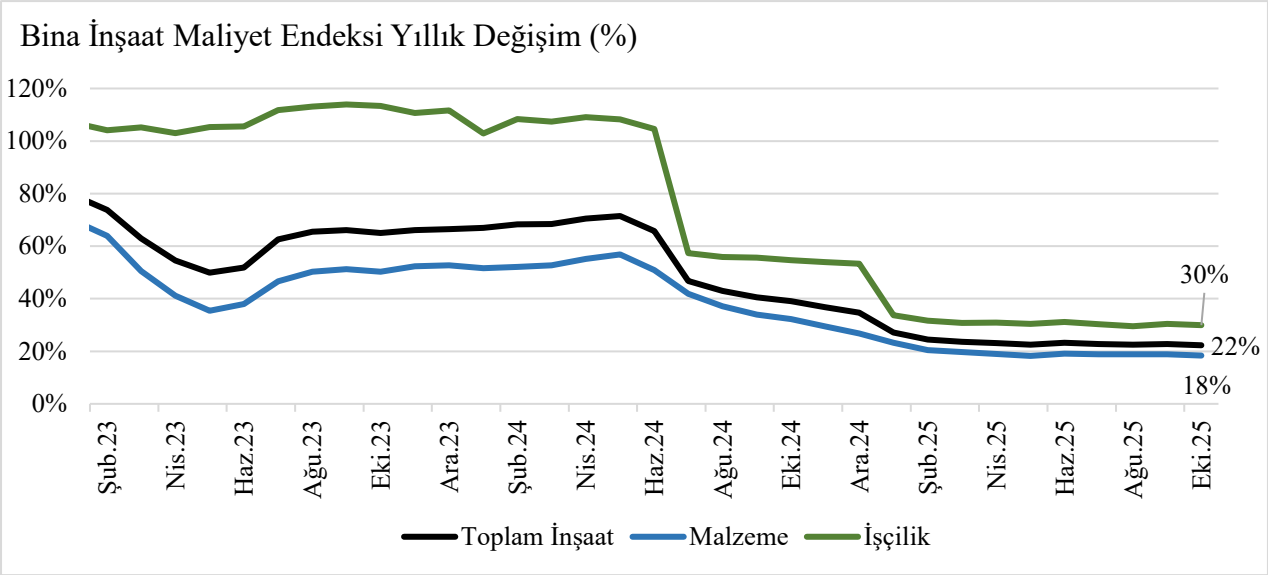
Kaynak:https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2025-54152

Yapı kullanma izin belgelerinin sayısı:

- 2023 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %11,6 yüzölçümünde %15,6 daire sayısında %16,4 azalış
- 2024 yılında bir önceki yıla göre bina sayısında %13,8 yüzölçümünde %16,4 daire sayısında %17,6 artış

Maliyetler:

2023 yılından ve sonrasındaki bina inşaat maliyetlerinde işçilik maliyetinin artı malzeme maliyeti artışının üstünden seyretmiştir. Ekim 2025 itibari ile işçilik maliyeti yıldan yıla %30 malzeme maliyeti ise %18 artmış; genel bina inşaat maliyeti ise yıldan yıla %22 artmıştır.

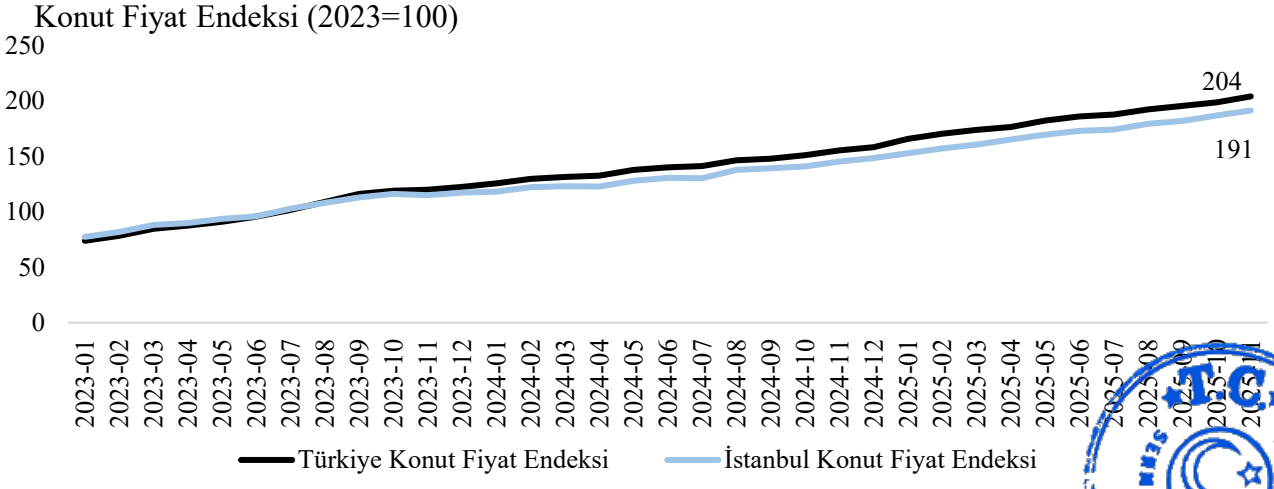


Kaynak: https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2025-53890

** Aylık endeks değerinin yıldan yıla değişimidir*

Konut Fiyatları

2023 yılından itibaren konut fiyatları gerek Türkiye gerekse İstanbul'd artış eğilimli haretket etmiştir:



Kaynak: https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

İzahname'nin 5'inci 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. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

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

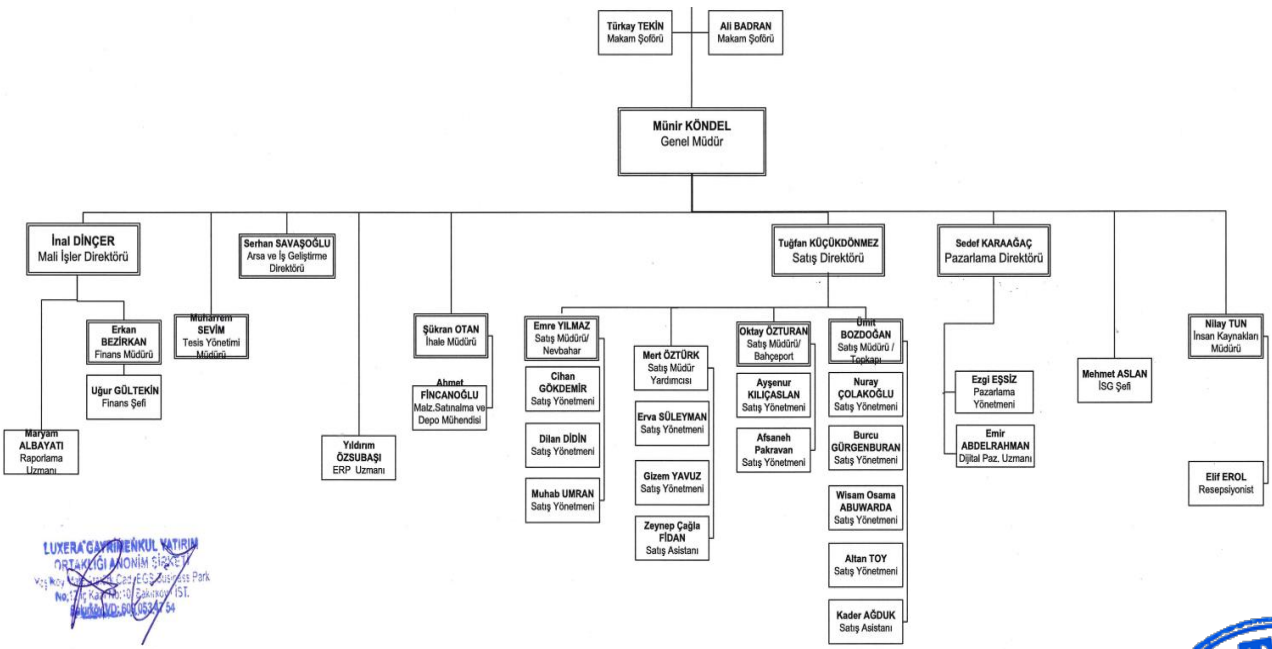
Yoktur.

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

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması



Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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)
Ramazan Taş	Yönetim Kurulu Başkanı	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy/ İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay	28,33	68.000.000
Emad Ragab	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy/ İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi	14.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay	28,33	68.000.000
Cemal Süleyman	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy/ İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay	28,33	68.000.000
Ali Khalil	Yönetim Kurulu Üyesi	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy/ İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay	15,00	36.000.000
Mehmet Emin Oran	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy/ İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay	-	-
Ömer Erdoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy/ İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay	-	-
Mine Berra Doğaner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy/ İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay	-	-

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

İşbu İzahname tarihi itibarıyla görevli olan Şirket'in yönetimde söz sahibi personellerine ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					TL	%
Münir Köndel	Genel Müdür	Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. EGS Business Park Blok No:12 İç Kapı No:10 Bakırköy/ İstanbul	Genel Müdür	Belirsiz Süreli	-	-
İnal Dinçer	Mali İşler Direktörü	Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. EGS Business Park Blok No:12 İç Kapı No:10 Bakırköy/ İstanbul	Mali İşler Direktörü	Belirsiz Süreli	-	-

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamış olup mevcut yönetim kurulu, yönetimde söz sahibi personel ve kurucular arasında akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır.

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

Ramazan Taş – Yönetim Kurulu Başkanı

Pay sahibi olduğu 27 adet zincir marketi ile faaliyetlerine devam eden Şov Mağazacılık İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.'de gıda toptancılık ve perakende ticareti ile iş hayatına başlayan Ramazan Taş akabinde çok sayıda nitelikli konut ve ticari projeler geliştirmiştir. Zincir marketlerin şube açılışları ve inşaat işleri neticesinde elde ettiği deneyimler ile gayrimenkul sektöründe konusunda geniş bir bilgi birikimi ve deneyime sahiptir. 2015 yılında pay sahibi olarak Şirket'I kurmuş, geçen süreçte birçok inşaat projesini geliştirmiştir. Şirket ile hali hazırda Luxera Nevbahar Projeleri, Luxera Towers Projesi, Luxera Bahçeport Projesi ve Luxera Nevbahar Life Projesi olmak üzere dört adet projeyi geliştirmektedir. Luxera Nevbahar Projesi kapsamında bağımsız bölümlerin teslim süreci devam etmekte, Luxera Bahçeport Projesi ise 2024 yılının son çeyreğinde tamamlanıp teslim edilmesi planlanmaktadır. Bunlar haricinde İzahname kapsamındaki projelerin geliştirilmesi için hazırlıklar, planlamalar yapılmaktadır. Başta MÜSİAD ve GYODER olmak üzere çeşitli sivil toplum kuruluşlarına üyeliği bulunmaktadır.

Emad Ragab – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Emad Ragab İskenderiye Üniversitesi İnşaat Fakültesi'nden lisans derecesiyle 1989 yılında mezun olmuştur. Yüksek lisansını 2012 yılında Arap Bilim, Teknoloji ve Deniz Taşımacılığı Akademisi - Arap Birliği Üniversitesi'nde İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. Sabahattin Zaim Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü'nde İslam İktisadı ve Hukuku alanında "*Sukuk, Sukuğun Gayrimenkul Piyasasının Desteklenmesindeki Rolü ve Türkiye Pazarında Uygulamalı Bir Çalışma*" konulu tezi ile 2021 yılında doktora derecesi almıştır. Kahire'de Mısır Arap Cumhuriyeti'nin en büyük danışmanlık firmalarından birine katılarak iş hayatına adım atmış ve sonrasında 1994 yılında Kahire Büyükşehir Belediyesi'ne ait metro hatlarının yapımında genel yüklenici olarak görev alan Compagnie Bernard Construction firmasında Saha Müdürü pozisyonunda çalışmıştır. 1997 yılında Al Manar firmasını kurarak Kahire ve Yeni Kahire bölgelerinde çok sayıda gayrimenkul projesi geliştirmiştir. Uzun yıllar öğrenim

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

gördüğü yüksek eğitim standardının verdiği analitik düşünme altyapısı, mühendislik nosyonu, gerek çalıştığı işyerlerinde gerekse de kendi işinde gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul geliştirme konusunda deneyim sahibi olmuştur. 2015 yılında pay sahibi olarak Şirket'I kurmuş, geçen süreçte birçok inşaat projesini geliştirmiştir. Şirket ile hali hazırda Luxera Nevbahar Projeleri, Luxera Towers Projesi, Luxera Bahçeport Projesi ve Luxera Nevbahar Life Projesi olmak üzere dört adet projeyi geliştirmektedir. Luxera Nevbahar Projesi kapsamında bağımsız bölümlerin teslim süreci devam etmekte, Luxera Bahçeport Projesi ise 2024 yılının son çeyreğinde tamamlanıp teslim edilmesi planlanmaktadır. Bunlar haricinde İzahname kapsamındaki projelerin geliştirilmesi için hazırlıklar, planlamalar yapılmaktadır. Başta MÜSİAD ve GYODER olmak üzere çeşitli sivil toplum kuruluşlarına üyeliği bulunmaktadır.

Cemal Süleyman – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Cemal Süleyman, Minya Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden lisans derecesiyle 1989 yılında mezun olmuştur. Yüksek lisansını 2012 yılında Arap Bilim, Teknoloji ve Deniz Taşımacılığı Akademisi - Arap Birliği Üniversitesi'nde İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. Sabahattin Zaim Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü'nden İslam İktisadı ve Hukuku alanında 2019 yılında "*Gayrimenkul Yatırım Fonları: Karşılaştırmalı Bir Çalışma ve Öneri Modeli*" konulu tezi ile doktora derecesi almıştır. Cemal Süleyman Kahire'de konut projesi geliştiren küçük bir inşaat firmasında proje müdürü olarak iş hayatına adım atmıştır. 1993 yılında Dar Al-Atâ adlı şirketi, 1998 yılında ise El-Ruwad adlı şirketi kurarak Kahire ve Yeni Kahire bölgelerinde çok sayıda gayrimenkul projesi geliştirmiştir. Uzun yıllar öğrenim gördüğü yüksek eğitim standardının verdiği analitik düşünme altyapısı, mimarlık nosyonu, gerek çalıştığı işyerlerinde gerekse de kendi işinde gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul geliştirme konusunda deneyim sahibi olmuştur. 2015 yılında pay sahibi olarak Şirket'I kurmuş, geçen süreçte birçok inşaat projesini geliştirmiştir. Şirket ile hali hazırda Luxera Nevbahar Projeleri, Luxera Towers Projesi, Luxera Bahçeport Projesi ve Luxera Nevbahar Life Projesi olmak üzere dört adet projeyi geliştirmektedir. Luxera Nevbahar Projesi kapsamında bağımsız bölümlerin teslim süreci devam etmekte, Luxera Bahçeport Projesi ise 2024 yılının son çeyreğinde tamamlanıp teslim edilmesi planlanmaktadır. Bunlar haricinde İzahname kapsamındaki projelerin geliştirilmesi için hazırlıklar, planlamalar yapılmaktadır. Başta MÜSİAD ve GYODER olmak üzere çeşitli sivil toplum kuruluşlarına üyeliği bulunmaktadır.

Ali Khalil – Yönetim Kurulu Üyesi

03.01.1967 tarihinde Dakahliya-Mısır'da doğan Ali Khalil, lise öğrenimini Şaha Lisesi'nde tamamladıktan sonra Mansura Üniversitesi İnşaat Fakültesi'nden lisans derecesiyle 1989 yılında mezun olmuştur. Kahire'de Eğitim projeleri geliştiren El-Dahhamy isimli bir inşaat firmasında Saha Mühendisi olarak iş hayatına adım atmıştır. Aynı şirkette Genel Müdürlük pozisyonundayken 1999 yılında ayrılmıştır. Akabinde Necm-i Elganub şirketinde Proje Müdürü olarak göreve başlamış, 2006 yılında projeler müdürü pozisyonundayken firmadan ayrılmıştır. Ardından Adwaa Alkhalil şirketini kurmuş ve halen bu şirketin CEO'su olarak görev yapmaktadır. 2015 yılında "Adwaa Al-Khalil İnşaat" ve "Adwaa Al-Khalil Gayrimenkul" şirketlerini kurmuştur. Şirket hala Kenya'da aktif olarak konut projeleri geliştirmektedir. Ali Khalil, bunların yanı sıra, eğitim, ilaç, gıda ve sanayi gibi diğer alanlarda da aktif olarak faaliyet göstermektedir. Uzun yıllar öğrenim gördüğü yüksek eğitim standardının verdiği analitik düşünme altyapısı, mühendislik nosyonu, gerek çalıştığı işyerlerinde gerekse de kendi işinde gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul geliştirme konusunda deneyim sahibi olmuştur. 2015 yılında pay sahibi olarak Şirket'I kurmuş, geçen süreçte birçok inşaat projesini geliştirmiştir. Şirket ile hali hazırda Luxera Nevbahar Projeleri, Luxera Towers Projesi, Luxera Bahçeport Projesi ve Luxera Nevbahar Life Projesi olmak

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

üzere dört adet projeyi geliştirmektedir. Luxera Nevbahar Projesi kapsamında bağımsız bölümlerin teslim süreci devam etmekte, Luxera Bahçeport Projesi ise 2024 yılının son çeyreğinde tamamlanıp teslim edilmesi planlanmaktadır. Bunlar haricinde İzahname kapsamındaki projelerin geliştirilmesi için hazırlıklar, planlamalar yapılmaktadır.

Ömer ERDOĞAN – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ömer Erdoğan, İstanbul Teknik Üniversitesi, Uçak ve Uzay Bilimleri Fakültesi Uçak Mühendisliği Bölümü'nden lisans derecesiyle mezun olması akabinde 1991 yılında İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesinde İşletme İktisadı Enstitüsü Genel İşletmecilik Programı'nı tamamlamış, halen İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Üretim ve Tedarik Zinciri Yönetimi Yüksek Lisans Bölümü'nde tez çalışmalarına devam etmektedir. 1990 yılında Cihan Elektronik A.Ş. (Grundig Türkiye) SMD Microchip Otomatik Dizgi Şefi olarak görev yaptıktan sonra 1994 yılında Northern Electric A.Ş.'de Üretim Mühendisliği Ekip Lideri olarak başladığı kariyerinde, aynı şirkette Mühendislik Grupları EFQM Avrupa Kalite Ödülü Koordinatörü iken 1998 yılında kendi şirketini kurmak amacı ile ayrılmıştır. 1998 yılında Kalsis Yönetim Hizmetleri şirketinde başladığı danışmanlık kariyerinde, inşaat, çimento, seramik, tekstil, mağazacılık, turizm ve sağlık başta olmak üzere birçok farklı sektörlerde stratejik yönetim danışmanlığı, iş süreçlerinin iyileştirilmesi, iş mükemmelliği ve kurumsallaşma projelerini yönetmiştir. 1998 yılından beri 150'den fazla kuruluşta 200'ün üzerinde yönetim sistemleri kuruluşu, şirketlerin kurumsallaştırılması, süreçlerin iyileştirilmesi, fabrika organizasyonları, satış ve pazarlama organizasyonlarının kuruluşu ve yönetim geliştirme konularında eğitim, projeler geliştirmiş ve tamamlamıştır. Uzun yıllar öğrenim gördüğü yüksek eğitim standardının verdiği analitik düşünme altyapısı, mühendislik nosyonu ve danışmanlığını yaptığı başta inşaat firmaları yanı sıra gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul geliştirme konusunda yüksek deneyim sahibi olmuştur.

Mine Berra DOĞANER – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Mine Berra Doğaner, lisans eğitimini Marmara Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünde, yüksek lisans ve doktorasını ise Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde tamamlamış ve 1 yıl süreyle Wharton School of Finance'de akademik çalışmalar yapmıştır. İş hayatına Sermaye Piyasası Kurulu'nda başlamış ve bu kurumda 8 yıl süreyle görev yapmıştır. Akabinde özel sektöre geçmiş ve sektörün önde gelen yatırım kuruluşlarında genel müdür ve yönetim kurulu üyesi olarak üst düzey görevler üstlenmiştir. Mayıs 2018'den itibaren bağımsız yönetim kurulu üyeliği ve danışmanlık faaliyetlerini yürütmeye başlamıştır. Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak 2 yıl görev yapmıştır. Halen halka kapalı olan Piramit Menkul Kıymetler A.Ş., ve Mee Aps Yazılım, ile halka açık olan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Demisaş Döküm Emaye Mamülleri A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Ostim Teknik Üniversitesinde doktora öğretim üyesi olarak görev yapmaktadır. GYODER GYO Meslek Komitesi Başkanı'dır. 2009 yılından bugüne TÜSİAD Sermaye Piyasaları Çalışma Grubunda görev almaktadır. 2009 yılından bugüne İstanbul Ticaret Odası Ekonomik Danışma Kurulu ve CEO Platformu üyesidir. 2007 ile 2011 yılları arasında İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Doğaner, 1996 ile 2010 yılları arasında Takasbank Denetleme Kurulu üyeliği görevini yürütmüştür. 2014 ile 2018 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği TSPB Başkan Vekilliği, Mart 2014 – Mayıs 2018 tarihleri arasında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır.

Mehmet Emin ORAN – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Emin Oran, İstanbul Üniversitesi, Fen Fakültesi'nden lisans derecesiyle mezun olması akabinde Ülker-Uzay Gıda şirketinde satin alma şefi olarak iş hayatına başlamıştır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ardından Eksim Dış Ticaret A.Ş.'de yurtdışı temsilcisi olarak görev almıştır. 1989 yılında Türkiye'nin ilk katılım bankalarından biri olan Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. göreve başlamış, banka içinde çok sayıda pozisyonda görev aldıktan sonra 2009 yılında idari işler ve lojistik grup müdürüyken emekliye ayrılmıştır. Ardından 2009-2015 yıllarında Turkkapital Holding B.S.C.(c), İdari Hizmetler ve Kurumsal İletişim Koordinatörü görevinde bulunmuştur. 2015-2016 yıllarında TMSF bünyesine geçen bir bankada, İdari İşler ve Satın alma Müdürlüğü pozisyonunda görev almıştır. 2019-2023 tarihleri arasında MaQasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Girişim Sermayesi Yatırım Komitesi Üyesi olarak görev almıştır. Halen Oragon Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, MASAK Uyum Sorumlusu, İdari İşler Kordinatörü, Girişim Sermayesi Yatırım Komitesi Üyesi pozisyonunda görev almaktadır.

Münir KÖNDEL – Genel Müdür

Münir Köndel, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden lisans derecesiyle mezun olması akabinde Mesa Mesken A.Ş.'de İnce İşler Grup şefi olarak iş hayatına başlamıştır. Ardından Bektaşoğlu İnşaat A.Ş.'nin yurt dışı işi olan Ürdün Akabedeki Krallık Yazlık Saray Kompleksi'nde Üst Yapı Şefi, Ofton İnşaat A.Ş.'de Projeler Müdürü, Hoffmann İnşaat Ltd. Şti.'de Genel Müdür, Timur (Nef) Gayrimenkul A.Ş.'de Genel Koordinatör, Ünal İnşaat Ltd. Şti.'de Genel Müdür, Sur Yapı Endüstrisi Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de İş Geliştirme ve Konsept Geliştirme Departmanlarından Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı ve sonra olarak Tenet İnşaat A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev almış 2024 yılında ayrılmıştır. Uzun yıllar öğrenim gördüğü yüksek eğitim standardının verdiği analitik düşünme altyapısı ve mimarlık nosyonu ile Genel Müdürlük pozisyonuna yükselmesinin yanı sıra gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul geliştirme konusunda deneyim sahibi olmuştur. Yirmi altı yılı aşan üst düzey yöneticilik tecrübesi, gayrimenkul sektörünün önde gelen firmalarında otuz iki farklı projede yaklaşık 4.000.000 m²'den fazla proje geliştirmiştir.

İnal DİNÇER – Mali İşler Direktörü

İnal Dinçer, Anadolu Üniversitesi, İktisat Fakültesi, Kamu Yönetimi Bölümü'nden lisans derecesiyle mezun olmuştur. Akabinde SMMM Ataman Pirgaip'in ofisinde muhasebe yetkilisi, Karahan Şirketler Grubu'nda Muhasebe Uzmanı, Gelişim Denetim (SMMM)'de denetçi, Thyssen Asansör ve Yürüyen Merdiven A.Ş.'de Kontrolör, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Müdür Yardımcısı, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de önce Muhasebe Müdürü, sonra Mali İşlerden sorumlu genel müdür yardımcısı, LST Yazılım ve Teknoloji A.Ş.'de Mali-İdari-Satınalma Genel Müdür Yardımcısı pozisyonlarında görev almıştır. SMMM Ruhsatı ve Kamu Gözetim Kurumu Denetçilik ruhsatları vardır. 2021 yılında Şirket'te göreve başlamıştır. Muhasebe, Finans, Denetim, Bütçe ve Raporlama alanlarında yirmi altı yıllık deneyime sahip olup, yaklaşık on sekiz yılı gayrimenkul-konut sektöründedir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Adı Soyadı	Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Etmediği
Ramazan Taş	Şov Mağazacılık Ticaret ve İnşaat Sanayi Limited Şirketi	33,00	Müdür olarak devam etmektedir.
	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	28,33	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	100,00	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	28,33	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	28,33	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
Emad Ragab	TTI Endüstri Yedek Parça Anonim Şirketi	50,00	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	28,33	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	TMI Gayrimenkul ve Yapı Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	100	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Liunil Mühendislik İnşaat Dekorasyon İthalat ve İhracat Limited Şirketi	80,00	Müdür olarak devam etmektedir.
	Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	28,33	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	28,33	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
Cemal Süleyman	Icon Gayrimenkul Geliştirme Müteahhitlik Turizm İç ve Dış Ticaret Limited Şirketi	75,00	Müdür olarak devam etmektedir.
	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	28,33	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	28,33	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Ticaret Sanayi Anonim	28,33	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Adı Soyadı	Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Etmediği
	Şirketi		
Ali Khalil	Haliller Grup Yapı Limited Şirketi	90,00	Müdür olarak devam etmektedir.
	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	15,00	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	15,00	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	15,00	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.

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 üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

15.10. 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.

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

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personeline câri dönem olan 2025'in ilk 9 ayında sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 1.642.164 TL'dir. (2024: 1.888.665 TL 2023: 791.556 TL 2022: 489.637.)

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

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

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı Soyadı	**Görevi**	**Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler**	**Görev Süresi**
Ramazan Taş	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay
Emad Ragab	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay
Cemal Süleyman	Yönetim Kurulu Başkanı Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay
Ali Khalil	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay
Ömer Erdoğan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı Soyadı	**Görevi**	**Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler**	**Görev Süresi**
Mehmet Emin Oran	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay
Berra Doğaner	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	13.05.2025 tarihinden itibaren 13.05.2026 tarihine kadar yaklaşık 5 ay

YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL			
Adı Soyadı	**Görevi**	**Son 5 Yılda İhraççı'da Üstelendiği Görevler**	**Görev Süresi/Kalan Süresi**
Münir Köndel	Genel Müdür	Genel Müdür	Belirsiz Süreli
İnal Dinçer	Mali İşler Direktörü	Mali İşler Direktörü	Belirsiz Süreli

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

Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, 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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi, "*Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.*" şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir.

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	**Başkan**	**Üye**
Denetimden Sorumlu Komite	Mine Berra Doğaner	Mehmet Emin Oran
Kurumsal Yönetim Komitesi	Ömer Erdoğan	Mine Berra Doğaner
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Mehmet Emin Oran	Ömer Erdoğan

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite en az 2 (iki) üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden Sorumlu Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Komite üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gerekir. Denetimden Sorumlu Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Ancak komitenin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin başlıca görev ve sorumlulukları şunlardır:

(i) Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

(ii) Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

(iii) Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve yönetim kurulunun onayına sunulur.

(iv) Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumludur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az 2 (iki) üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde, yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. İcra başkanı veya genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.

Riskin Erken Saptanması Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kurulu tarafından sağlanır. Riskin Erken Saptanması Komitesi, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başlıca görev ve sorumlulukları şunlardır:

(i) Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,

(ii) Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,

(iii) Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,

(iv) Yönetim Kuruluna risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,

(v) Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir. Şirket tarafından ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu 2 (iki) komitenin görevlerini de yerine getirir. Bu bağlamda Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi için belirlenmiş yetki ve sorumlulukları da kapsayacak şekilde yapılandırılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az 2 (iki) yönetim kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı veya genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz. Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde iki üyeden oluşması halinde her ikisi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde yönetim kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere Kurumsal Yönetim Komitesi'nde yer verilebilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur. Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları başlıca şunlardır:

(i) Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek,

(ii) Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

(iii) Yatırımcı ilişkileri biriminin faaliyetlerini gözetmek,

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin aday gösterme ve ücretlendirme konusundaki görev ve sorumlulukları ise başlıca şu şekildedir:

(i) Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında oluşturulan sistemin değerlendirilmesi ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,

(ii) Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,

(iii) Yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek ve bunların gözetimini yapmak,

(iv) Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Kurumsal Yönetim Komitesi yukarıdaki konularda değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü olarak bildirebilir.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesine göre; *"Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir."* denilmektedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket, Kurulca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklere Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda Şirket, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kâr dağıtım politikası, bağış ve yardım politikasının halka arz sonrası belirlenmesi planlanmaktadır. Dolayısıyla ilgili politikaların Şirket paylarının halka arzını takiben SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu Tebliğ'de belirtilen sürelere uyularak ve her halükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleşecek ilk genel kurul toplantısına kadar kabul edilmesi ve yürürlüğe konulması planlanmaktadır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir.

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
- SPKn ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve Borsa'da işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 31.12.2022 yıl sonu itibarıyla 78, 31.12.2023 sonu itibarıyla 91, 31.12.2024 yıl sonu itibarıyla 46, 30.09.2025 itibarıyla 38 çalışanı bulunmaktadır. Şirket'in GYO dönüşümü itibarıyla mavi yaka çalışanı bulunmamaktadır.

Şirket'in devam eden projelerindeki ihtiyaca bağlı olarak (*örneğin yeni bir projeye başlanması veya mevcut bir projenin tamamlanması*) personel sayısında değişiklik olabilmektedir. Personeller, Şirket merkezinin yer aldığı İstanbul ilinde görev yapmaktadır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/doküman-doğrulama

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

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

Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

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

Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

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

Personelin İhraççı'ya fon sağlamasını mümkün kılan herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Şirket'in 13.05.2025 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan %5 ve fazlası olan pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir. Şirket'in dolaylı pay sahibi bulunmamaktadır.

Tablo: İhraççı'nın Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi

Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla		Son Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Ramazan Taş	68.000.000	28,33	68.000.000	28,33	68.000.000	28,33	68.000.000	28,33
Cemal Süleyman	68.000.000	28,33	68.000.000	28,33	68.000.000	28,33	68.000.000	28,33
Emad Ragab	68.000.000	28,33	68.000.000	28,33	68.000.000	28,33	68.000.000	28,33
Ali Khalil	36.000.000	15,00	36.000.000	15,00	36.000.000	15,00	36.000.000	15,00
TOPLAM	**240.000.000**	**100,00**	**240.000.000**	**100,00**	**240.000.000**	**100,00**	**240.000.000**	**100,00**

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

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22'nci maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Şirket'in sermayesinde oyda imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 240.000.000 TL olup tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 240.000.000 adet paya

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 239.000.000 adet pay karşılığı 239.000.000 TL'den oluşmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. A Grubu paylara Ramazan Taş, Emad Ragab, Cemal Süleyman ve Ali Khalil sahiptir.	1	1.000.000	0,42
B	Hamiline	İmtiyaz bulunmamaktadır.	1	239.000.00	99,58
Toplam				**240.000.000**	**100,00**

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortakları Ramazan Taş, Emad Ragab, Cemal Süleyman ve Ali Khalil'dir. Ramazan Taş, Emad Ragab, Cemal Süleyman ve Ali Khalil'in yönetim hakimiyetinin kaynağı; yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı tanıyan paylara sahip olması dahil olmak üzere doğrudan ve dolaylı payları ile birlikte Şirket'in paylarının tamamına sahip olmasıdır. Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir bulunmamaktadır.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

- 14'üncü maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 14'üncü maddesine göre yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.
- 15'inci maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 16'ncı maddesine göre Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.
- 16'ncı maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Şirket'in yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek bir anlaşma bulunmamakla birlikte, SPKn'nun 28'inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen durumların ortaya çıkması halinde paylar üzerindeki imtiyazlar Kurul kararı doğrultusunda kalkarak yönetim hakimiyetinin kaybedilmesi de gerçekleşebilecektir.

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

Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili tarafları ile yapılan işlemleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Arnavutköy Mağazacılık Yatırım Tic. A.Ş.	-	-	-	101.699
Safir Eğitim Öğretim Danış. A.Ş.	-	1.901.484	-	-
Toplam	**-**	**1.901.484**	**-**	**101.699**

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş.	-	99.290	114.534.318	-
Ertelenmiş finansman geliri (-)	-	-	-26.157	-
Toplam	**-**	**99.290**	**114.508.161**	**-**

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara uzun vadeli ticari olmayan borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Cemal Süleyman	-	10.231.827	7.859.339	6.432.182
Ramazan Taş	-	11.287.556	6.951.249	5.825.763
Ali Khalil	-	40.824.139	5.804.065	4.627.349
Emad Ragab	-	6.047.587	2.988.139	2.361.951
Grand Doha İnşaat Gayrimenkul Tic. Ltd. Şti.	58.248.940	-	-	-
Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yat. İnş. A.Ş.	23.042.015	-	-	-
Icon Gayrimenkul Geliştirme Müteahh. Ltd. Şti.	23.042.008	-	-	-
TMI Gayrimenkul ve Yapı San. Tic. A.Ş.	23.042.008	-	-	-
Mos İnşaat Turizm Eğitim Tic. Ltd. Şti.	12.198.713	-	-	-
Toplam	**139.573.684**	**68.391.109**	**23.602.792**	**19.183.469**

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Emad Ragab	4.470.798	4.470.798	4.470.798	4.470.798
Cemal Süleyman	3.916.066	3.916.066	3.916.066	3.916.066
Ramazan Taş	499.841	499.841	499.841	499.841
Toplam	**8.886.705**	**8.886.705**	**8.886.705**	**8.886.705**

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Grand Doha İnşaat Gayrimenkul Tic. Ltd. Şti.	-	4.779	-	-
Luxera İnşaat San. Tic. A.Ş.	-	186.478.950	-	137.727.733
Toplam	**-**	**186.483.729**	**-**	**137.727.733**

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

İzahname'ye konu finansal dönemler itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satış bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

Şirket'in ilişkili tarafı olan Luxera İnşaat San Ticaret A.Ş. firmasından 1 Ocak – 30 Eylül 2025 döneminde 153.420.025 TL tutarında Bahçeport, Nevbahar 1, Nevbahar Life ve Güneşli Towers projeleri kapsamında müteahhitlik hizmeti alınmıştır. (1 Ocak–31 Aralık 2024: 574.416.191 TL hizmet alınmıştır.)

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

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Hasılat	9.114.662	7.549.566	1.928.555.588	148.834.400
İlişkili taraf gelirleri	-	-	-	-
İlişkili taraf gelirleri/Hasılat	0%	0%	0%	0%

Şirket'in hasılatı içerisinde ilişkili taraflardan elde ettiği bir gelir bulunmamaktadır.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 240.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL itibari değerde 240.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip 18.000.000 TL'si ortakların şirketten olan alacaklarından, 222.000.000 TL'si ise nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 239.000.000 adet pay karşılığı 239.000.000 TL'den oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket SPKn hükümlerine göre SPK'nın 13.05.2024 tarih 53832 sayılı yazısı ile bildirilen 09.05.2024 tarih ve 25/647 sayılı Kurul kararı ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000 TL'dir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Fiili dolaşımda olan pay bulunmamaktadır. Şirket'in ayni sermayesi bulunmamaktadır.

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. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Şirket 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemler içinde sermayesini 2 kere artırmıştır:

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Artırım Kaynağı (Nakit, alacak mahsubu, ayni vb.)	Ticaret Siciline Tescil/TTSG İlan Tarihi
20.000.000	150.000.000	Nakten taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.	28.08.2023 – 28.08.2023
150.000.000	240.000.000*	Nakten taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.	28.12.2023 – 28.12.2023

(*) İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in güncel sermayesidir.

Öte yandan, 17.05.2024 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında alınan karar ile kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000 TL (bir milyar ikiyüz milyon Türk Lirası) olup, her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) itibari değerde 1.200.000.000 (bir milyar ikiyüz milyon) adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatından belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en çok 8 (sekiz) kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Yönetim kurulunda 2 (iki) üyeden az olmamak üzere görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına göre tespit edilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, yönetim kurulu, 2024-2028 yılları arasında, SPKn hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile ile sermaye piyasası mevzuatı dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Yeni pay çıkarılırken, yapılacak sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu paylar ihraç edilir. Yapılacak sermaye artırımlarında, mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının kısıtlanması durumunda B Grubu pay çıkarılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca,

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu TTK'nın 367'nci maddesi uyarınca düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

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

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en çok 8 (sekiz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, Esas Sözleşme, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket tarafından Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulacaktır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin halka arz sonrası atanması planlanmaktadır. Dolayısıyla ilgili komitelerin Şirket paylarının halka arzını takiben SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu Tebliğ'de belirtilen sürelere uyularak ve her halükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleşecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerinde 1.000.000 (bir milyon) adet A Grubu ve beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerinde 239.000.000 adet (ikiyüzotuzdokuz milyon) B Grubu paya ayrılmış toplam 240.000.000 TL (ikiyüzkırk milyonTürk Lirası) değerindedir. A grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Esas sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22, 23, 24 ve 25. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddeleri hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, T.C. Ticaret Bakanlığı temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve Genel Kurul'un onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü Genel Kurul, TTK ve Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin 23'üncü maddesi gereği, Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul'un iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye'de kurulu çeşitli bankalar arasında bu İzahname tarihi itibarıyla aşağıda Şirket tarafından kullanılmış olan kredilerin detaylarına yer verilen çeşitli genel kredi sözleşmeleri akdedilmiştir.

Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara kredi alan şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muacceliyet haline getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu genel kredi sözleşmelerinin çoğunluğu, çeşitli müteselsil kefaletlerle teminat altına alınmıştır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket, halka arz kapsamında gerçekleşecek ortaklık yapısındaki değişikliklerle ilgili olarak, bankalardan bankalardan herhangi bir şart, kısıt veya süre sınırı ihtiva etmeyen ilgili muvafakat yazıları temin etmiş olup, muvafakat yazılarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Limiti	Müteselsil Kefil & Kefalet Tutarı	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.*	12.09.2023–27.11.2024 (Limit Artırımı)	50.000.000 TL	Cemal Süleyman – 50.000.000 TL Emad Ragab – 50.000.000 TL Ramazan Taş – 50.000.000 TL Ali Khalil – 50.000.000 TL	21.08.2024
Denizbank A.Ş.	04.04.2024	100.000.000 TL	Cemal Süleyman – 100.000.000 TL Ramazan Taş – 100.000.000 TL Emad Ragab – 100.000.000 TL	20.08.2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	09.07.2024	100.000.000 TL	Cemal Süleyman – 100.000.000 TL Emad Ragab – 100.000.000 TL Ramazan Taş – 100.000.000 TL Ali Khalil – 100.000.000 TL	20.08.2024
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	27.06.2024	400.000.000 TL	Cemal Süleyman – 400.000.000 TL Emad Ragab – 400.000.000 TL Ramazan Taş – 400.000.000 TL	21.08.2024
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	08.01.2024	500.000.000 TL	Cemal Süleyman – 500.000.000 TL Emad Ragab – 500.000.000 TL Ramazan Taş – 500.000.000 TL	21.08.2024
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	13.07.2022	100.000.000 TL	Ramazan Taş – 100.000.000 TL Icon Gayrimenkul Geliştirme Müteahhitlik Turizm İ ve Dış Tic. Ltd. Şti. – 100.000.000 TL TMI Gayrimenkul ve Yapı Sanayi Ticaret A.Ş. – 100.000.000 TL Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş. – 100.000.000 TL	21.08.2024
Vakıf Katılım Bankası A.Ş.	01.08.2024	200.000.000 TL	Cemal Süleyman – 200.000.000 TL Emad Ragab – 200.000.000 TL Ramazan Taş – 200.000.000 TL	21.08.2024
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	01.07.2024	300.000.000 TL	Cemal Süleyman – 525.000.000 TL Emad Ragab – 525.000.000 TL Ramazan Taş – 525.000.000 TL Ali Khalil – 525.000.000 TL	21.08.2024
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	17.08.2022	52.500.000 TL	Icon Gayrimenkul Geliştirme Müteahhitlik Turizm İ ve Dış Tic. Ltd. Şti. – 52.500.000 TL	21.08.2024

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Limiti	Müteselsil Kefil & Kefalet Tutarı	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
			TMI Gayrimenkul ve Yapı Sanayi Ticaret A.Ş. – 52.500.000 TL	
			Adwa Alkhalıl İnşaat Ltd. Şti – 52.500.000 TL	
			Ramazan Taş – 52.500.000 TL	
			Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım A.Ş. – 52.500.000 TL	
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	21.03.2024	150.000.000 TL	Cemal Süleyman – 150.000.000 TL	21.08.2024
			Emad Ragab – 150.000.000 TL	
			Ramazan Taş – 150.000.000 TL	
			Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım A.Ş. – 150.000.000 TL	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	08.06.2017 – 31.05.2018 (Limit Artışı)	10.000.000 TL	Cemal Süleyman – 10.000.000 TL	21.08.2024
			Emad Ragab – 10.000.000 TL	
			Ramazan Taş – 10.000.000 TL	
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	26.07.2017	5.500.000 TL	Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş. – 5.500.000 TL	20.08.2024
			Icon Gayrimenkul Geliştirme Müteahhitlik Turizm İ ve Dış Tic. Ltd. Şti. – 5.500.000 TL	
			TMI Gayrimenkul ve Yapı Sanayi Ticaret A.Ş. – 5.500.000 TL	
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	15.12.2022	100.000.000 TL	Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım A.Ş. – 100.000.000 TL	20.08.2024
			Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş. – 100.000.000 TL	
			Icon Gayrimenkul Geliştirme Müteahhitlik Turizm İ ve Dış Tic. Ltd. Şti. – 100.000.000 TL	
			TMI Gayrimenkul ve Yapı Sanayi Ticaret A.Ş. – 100.000.000 TL	
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	01.03.2024	300.000.000 TL	Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım A.Ş. – 300.000.000 TL	20.08.2024
			Şov Yapı Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnş. San. ve Tic. A.Ş. – 300.000.000 TL	
			Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. – 300.000.000 TL	
			Icon Gayrimenkul Geliştirme Müteahhitlik Turizm İ ve Dış Tic. Ltd. Şti. – 300.000.000 TL	
			TMI Gayrimenkul ve Yapı Sanayi Ticaret A.Ş. – 300.000.000 TL	

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

**Şirket, 27.11.2024 tarihinde 200.000.000 TL tutarındaki bonoyu Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. emrine düzenlemiştir.*

Projelere Dair Sözleşmeler

Luxera Bahçeport Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 13.03.2020 tarihli ve 04721 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Bolluca Mahallesi, 760 Ada 13 parselde inşa edilmekte olan Luxera Bahçeport Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %45'i arsa sahibine geri kalan %55'i ise Şirket'e ait olacağı düzenlenmiştir. Sözleşme uyarınca arsa sahipleri tarafından projenin geliştirilmekte olduğu taşınmaz üzerine Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne ilişkin olarak şerh konulmuş olup detayları Ek 1'de yer verilen gayrimenkul listesinde yer almaktadır. Sözleşme kapsamında Şirket'in projeye ilişkin olarak yapı ruhsatının temin edilmesini takiben 30 ay içerisinde projenin tamamlanacağı düzenlenmiştir. Projenin mezkur süre içerisinde tamamlanamaması halinde Şirket'in arsa sahiplerine teslim edilecek her bir bağımsız bölüm için aylık 2.000 TL cezai şart ödeyeceği belirtilmiştir. Ayrıca Luxera Bahçeport Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 20.09.2023 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

Luxera Nevbahar Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 16.09.2021 tarihli ve 11485 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile 18.02.2023 tarihli ve 02025 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1906 Ada 3 parselde inşa edilmekte olan Luxera Nevbahar Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %48'i arsa sahibine geri kalan %52'i ise Şirket'e ait olacağı düzenlenmiştir. Ayrıca Luxera Nevbahar Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 08.01.2024 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

Luxera Nevbahar 2 Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 08.09.2021 tarihli ve 10988 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1914 Ada 1 parselde inşa edilmekte olan Luxera Nevbahar 2 Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %50'si Şirket'e kalan %50'si ise arsa sahiplerine aittir. Ayrıca Luxera Nevbahar 2 Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 05.10.2023 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

Luxera Nevbahar Cadde Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 11.04.2023 tarihli ve 04975 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Şamlar Mahallesi, 130 Ada 4 ve 5 parsellerde inşa edilecek olan Luxera Nevbahar Cadde Projesi'ni geliştirmektedir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %54'si Şirket'e kalan %46'sı ise arsa sahiplerine aittir.

Luxera Nevbahar Suites Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 24.01.2023 tarihli ve 01288 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile 23.02.2023 tarihli ve 02696 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1828 Ada 2 nolu parselde inşa edilecek olan Luxera Nevbahar Suites Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %50'si arsa sahibine %50'si ise Şirket'e ait olacaktır. İnşaata başlanmaması halinde taraflarca bir cezai şart öngörülmemiştir. Ayrıca Luxera Nevbahar Suites Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 14.11.2025 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

Luxera Towers Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 42. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 12.11.2021 tarihli ve 14452 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3206 Ada 13 parselde inşa edilmekte olan Luxera Towers Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre projenin toplam satılabilir alanının %51,50'si Şirket'e kalan %48,50'si ise arsa sahiplerine aittir. Sözleşme kapsamında Şirket'in projeye ilişkin olarak yapı ruhsatının temin edilmesini takiben 30 ay içerisinde projenin tamamlanacağı düzenlenmiştir. Projenin mezkur süre içerisinde tamamlanamaması halinde Şirket'in arsa sahiplerine teslim edilecek her bir bağımsız bölüm için aylık 3.000 TL cezai şart ödeyeceği belirtilmiştir. Ayrıca Luxera Towers Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 18.10.2023 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

Luxera Sultanbeyli Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Şirket ve arsa sahibi arasında Bakırköy 26. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 10.09.2025 tarihli ve 16444 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 Ada 32 parselde inşa edilecek olan Luxera Sultanbeyli Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre toplam satılabilir konut inşaat alanının %28'i arsa sahibine, %72'si ise Şirket'e ve toplam satılabilir ticari inşaat alanının %35'i arsa sahiplerine, %65'i ise Şirket'e ait olacaktır. Sözleşme kapsamında Şirket'in sözleşme tarihinden itibaren 6 ay içerisinde yapı ruhsatı temin etmekle yükümlü olduğu ve sözleşme imza tarihinden itibaren 30 ay içerisinde projenin tamamlanacağı düzenlenmiştir. Projenin tamamlanmasında herhangi bir gecikme olması halinde ise her bağımsız bölüm başına 25.000 TL, her ticari alan başına ise 50.000 TL tutarında aylık cezai şart ödeyecektir. İlgili tutarlar bölgedeki rayiç kira bedelleri uyarınca güncellenebilecektir. İlaveten taraflar arasında Bakırköy 26. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 14.10.2025 tarihli ve 18469 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Tadil Sözleşmesi uyarınca Luxera Sultanbeyli Projesi uyarınca satış ve pazarlama ofisi ve örnek daire yapım maaliyeti belirlenmiş olup ilgili masrafların arsa sahibi tarafından Şirket'in talebi üzerine ödeneceği, bunun haricindeki proje kapsamında ortaya çıkan masrafların Şirket tarafından karşılanacağı düzenlenmiştir. Ayrıca Luxera Sultanbeyli Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 05.12.2025 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

Luxera Topkapı Projesi'ne Dair Sözleşmeler

Şirket ve arsa sahipleri arasında Bakırköy 26. Noterliği nezdinde akdedilmiş, 21.03.2025 tarihli ve 05708 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, 2945 Ada 75 parselde inşa edilecek olan Luxera Topkapı Projesi'ni geliştirmektedir. Sözleşmeye göre toplam satılabilir inşaat alanının %50'si arsa sahiplerine geri kalan %50'si ise Şirket'e ait olacaktır. Sözleşme kapsamında Şirket'in sözleşme tarihinden itibaren 8 ay içerisinde yapı ruhsatı temin etmekle yükümlü olduğu ve yapı ruhsatı tarihinden itibaren 30 ay içerisinde projenin tamamlanacağı düzenlenmiştir. Makul bir durumun bulunması halinde ilgili süre 3 ay uzatılabilecektir. İnşaat 33 ayda tamamlanmaz ise bu durum yazılı olarak bildirilmek şartıyla en fazla 3 ay daha uzatabilecek olup bu uzatma süresinde Şirket'in her bağımsız bölüm için aylık 750 USD karşılığı tutarında cezai şart ödeyeceği düzenlenmiştir. Bu sürenin sonunda da proje kapsamındaki bağımsız bölümler arsa sahiplerine teslim edilmez ise arsa sahipleri sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. Ayrıca Luxera Topkapı Projesi özelinde Şirket ile Luxera İnşaat'ın tarafı bulunduğu ve proje kapsamında yürütülecek inşaat faaliyetlerinin şart ve koşulları ile tarafların yükümlülüklerinin düzenlendiği 20.06.2025 tarihli inşaat sözleşmesi mevcuttur.

Gayrimenkul Satış Sözleşmeleri

Şirket ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 08.02.2023 tarihinde 4 adet Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalanmış olup ilgili sözleşmeler tahtında Şirket, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi ve Kayabaşı Mahallesinde bulunan 4 adet taşınmazı devralmıştır. İlgili sözleşmeler tek tip olarak hazırlanmış olup sözleşmeler içerisinde gayrimenkullerin satış bedeli, ödeme şekli, vadesi ve gayrimenkullerin devri gibi hususlar düzenlenmiştir. İlgili sözleşme tahtında devre konu taşınmazlar 17.12.2025 tarihinde Şirket tarafından devralınmıştır.

Kira Sözleşmeleri

Şirket Merkezine İlişkin Kira Sözleşmesi

Şirket Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. Egs Business Park Blok No: 12 İç Kapı No: 10 Bakırköy / İstanbul adresinde bulunan merkez adresi için 01.11.2022 tarihinde kira sözleşmesi akdetmiştir. Kira sözleşmesi 1 yıllığına akdedilmiş olmakla birlikte süre bitiminden itibaren 1'er yıllık sürelerle aynı şart ve koşullarda yenilenmektedir. Şirket'in kiraladığı bağımsız bölümler, çatılı işyeri olarak kiralanmış olup ilgili bağımsız bölüm üzerinde Şirket idari faaliyetlerini yürütmektedir. Kira sözleşmesi kapsamında kira bedeli aylık olarak ödenecek olup ve yıllık kira artış oranının TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi'nin 12 aylık ortalamalarına göre belirleneceği, giderlerin Şirket'e ait olduğu düzenlenmiştir. Şirket tarafından kira bedeli ödemelerinin gecikmesi halinde kira bedeli üzerinden %5 oranında gecikme faizi işletilecektir. Şirket merkez ofisine ilişkin imza edilen ve kiracı konumunda olduğu kira sözleşmesi tapuya şerh edilmemiş olmakla birlikte, GYO Tebliği'nin 26. maddesi çerçevesinde anılan sözleşmenin tapuya şerh edilmesi gerekmektedir.

Şirket Tarafından Kiraya Verilen Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmeleri

Şirket, portföyünde bulunan tamamlanmış projelerinden Luxera Meydan Projesi'nde yer alan 115 ve 134 numaralı bağımsız bölümleri mağaza olarak üçüncü kişilere kiralamaktadır. Kira sözleşmeleri 5+5 yıllık sürelerde imzalanmıştır. Sözleşmeler kapsamında Şirket'in ve kiracıların yükümlülükleri matbu olarak düzenlenmiş olup değişiklik arz etmemektedir. Şirket'in kiraladığı bağımsız bölümler, çatılı işyeri ve mağaza olarak kullanılmak üzere kiralanmış olup kullanım amacı, kiracı işletmelerin faaliyet konusu ile sınırlı tutulmuştur.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket kira sözleşmeleri kapsamında aylık kira bedeli almakta olup yıllık kira artış oranının TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi'nin 12 aylık ortalamalarına göre belirleneceği düzenlenmiştir. İlgili sözleşmeler kapsamında Şirket'in kira bedellerini her ayın ilk 5 günü içerisinde temin edeceği düzenlenmiştir.

İnşaat Sözleşmeleri

Şirket ile Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Luxera Towers, Luxera Bahçeport, Luxera Nevbahar 1, Luxera Nevbahar Life, Luxera Sultanbeyli ve Luxera Topkapı Projeleri kapsamında inşaat sözleşmeleri akdedilmiştir. Sözleşmeler kapsamında Şirket'in ve Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. yükümlülükleri matbu olarak düzenlenmiş olup değişiklik arz etmemektedir. Sözleşmeler kapsamında inşaat süresi, inşaat için ilgili gayrimenkulün Şirket tarafından tahsisi, hakediş ödemeleri, sigorta yükümlülüklerine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Şirket tarafından Luxera İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye sözleşme kapsamında yapılacak ödemeler inşaat için yapılacak masraflar üzerinden belli bir oran belirlenmek suretiyle tespit edilmiştir.

Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri

Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş arasındaki Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi 12.06.2024 tarihinde ve Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi Ek Protokolü 27.09.2024 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme, en iyi gayret yoluyla, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında akdedilen Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi halka arz kapsamında bağımsız hukukçu olarak olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

Özel Amaçlı Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında akdedilen Özel Amaçlı Bağımsız Denetim Sözleşmesi uyarınca, ilgili denetim şirketi tarafından Şirket'in halka arz başvurusu yapması amacıyla Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde geçmiş yıllara ilişkin olarak bağımsız denetim yapılması konusunda mutabık kalınmıştır.

Denetim şirketi anılan sözleşme kapsamında, Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihli bilanço, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notların denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini; Şirket'in yönetim kurulu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin denetimini ve raporlanmasını; riskin erken saptanması ve yönetimi sistemi ve buna yetkili komitenin gerekliliğinin değerlendirilmesi ve raporlanması işlerini üstlenmektedir.

GYO Dönüşüm ve Halka Arz Danışmanlığı Sözleşmesi

Şirket ile Prm Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi arasında akdedilen sözleşme, GYO dönüşüm ve halka arz süreçlerinde danışmanlık sunulmasına ilişkin hizmetleri kapsamaktadır.

Değerleme Hizmet Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerleme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerleme şirketleri ile değerleme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir. Anılan sözleşmeler tahtında Şirket'in paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

Şirket ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen Değerleme Hizmet Sözleşmesi; Şirket'e ait gayrimenkullere ilişkin olarak Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ve SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerleme hizmetlerini ve gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmasını konu almaktadır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları 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

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01-31.12.2022	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Veysel Ekmen	Olumlu
01.01-31.12.2023	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Veysel Ekmen	Olumlu
01.01-31.12.2024	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Veysel Ekmen	Olumlu
01.01-30.09.2025	Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Veysel Ekmen	Olumlu

İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu denetçi değişmemiştir.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Yoktur.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

23.4. Proforma finansal bilgiler

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'inci maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

- %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net dönem karından, yukarıdaki bentlerde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

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

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

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

Öte yandan, Şirket'in 13.05.2025 tarihli ve 2025/09 sayılı yönetim kurulu toplantısında 01.01.2025 tarihinden itibaren Şirketin sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların %50 ve üzerini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin Kurumlar Vergisi beyannamesinin

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılmasının planlanmasına karar verilmiştir.

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

Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılan 2025/520 E. numaralı davayla Şirket ile arsa sahipleri arasında 11.04.2023 tarihinde ve 04975 yevmiye numarası ile Bakırköy 42. Noterliğinde akdedilmiş olan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin feshi ve sözleşmeye konu taşınmazlar üzerindeki şerhin terkini arsa sahipleri tarafından talep edilmektedir. Dava'nın arsa sahipleri lehine sonuçlanması halinde proje için akdedilmiş sözleşmelerin feshi ve söz konusu sözleşmelerin tapu sicilinden terkini riski bulunmaktadır.

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 görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal değerleri toplamı 120.000.000 TL olup 90.000.000 TL nominal değerli kısmı sermaye artırımı, 30.000.000 TL nominal değerli kısmı ortak satışı şeklinde halka arz edilecektir.

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	90.000.000	27,36	1	90.000.000	37,5	27,27

Şirket tarafından ortak satışı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	30.000.000	9,12	1	30.000.000	12,5	9,09

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin ISIN SPK onayının ardından temin edilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar B grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

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.

Kârdan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)

TTK'nın 507'nci maddesi, SPKn'nin 19'uncu 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 kardan pay alma hakkına sahiptir.

Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

Hak Kazanılan Tarih:

SPKn madde 19 ve Kâr Payı Tebliği madde 5 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

Zaman Aşımı:

Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Ancak anılan Kanun'un tüm hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. Ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:

Yoktur.

Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn'nin 23 ve 24'üncü maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar mevzubahis tebliğ ile düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 (yüzde doksan sekiz)'ine (ya da SPK tarafından ileride değiştirilebilecek bir orana) veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler. Satım bedeli SPKn'nin 27'nci maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34'üncü maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK'nın 462'nci maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19'uncu maddesi ve sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihinde mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Esas Sözleşme'nin "*Sermaye ve Paylar*" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, Elektronik Genel Kurul Sistemi ("**EGKS**") sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle MKK, e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahipleri, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

SPKn madde 30 uyarınca Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK 407,409,417)

TTK'nın 407'nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "*Toplantı Yeri ve Genel Kurul'a Çağrı*" başlıklı 24'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK'nın 417'nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 13'üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'a katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin 1'inci ve 2'nci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurul'a katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nun 13'üncü maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin MKK'dan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434,435,436)

TTK madde 432 uyarınca,

1)Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) 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 madde 434 uyarınca,

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temliki yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullandırılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanun'un 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren 30 (otuz) 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, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK madde 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin Şirket'ten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) Türk Lirası olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu, 15.04.2025 tarihli ve 2025/03 sayılı kararı ile:

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

1. Şirket'in 240.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.200.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 90.000.000 TL artırılarak 330.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 90.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 90.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplamda 90.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 90.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Şirket'in mevcut ortaklarından Ramazan Taş'ın sahip olduğu 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet pay, Emad Ragab'ın sahip olduğu 8.500.000TL nominal değerli pay, Cemal Süleyman'ın sahip olduğu 8.500.000TL nominal değerli 8.500.000 adet pay ve Ali Khalil'in sahip olduğu 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay olmak üzere toplam 30.000.000 TL nominal değerli 30.000.000 adet B grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
4. Sermaye artırımı kapsamında ihraç edilen toplam 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet pay ile ortak satışı yolu ile halka arz edilen toplam 30.000.000 nominal değerli 30.000.000 adet pay olmak üzere olmak üzere toplamda 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B grubu hamiline yazılı payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahnamede belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
5. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların Şirketimizin halka açıklık oranının asgari %25 olmasına yetecek tutarda satılması şartıyla, satış tamamlandığında Şirketimizin halka açıklık oranının asgari %25'in üzerinde gerçekleştiği halde satılamayan payların mevcut olması durumunda söz konusu satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
6. Halka arz edilecek paylar için Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri, Şirketimiz ve Şirketimizin mevcut pay sahipleri arasında "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına ve aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
7. Şirketimiz, Şirketimizin mevcut pay sahipleri ve Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi arasında Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi'nin imzalanmasına,
8. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil ve ilan edilmesi ve Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
9. Sermaye artırımı 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 alınması

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

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 Edilen Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır. Ancak, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, söz konusu bu İlke Kararı yürürlükte kaldığı sürece 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.

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 hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların 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 Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin 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.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

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 arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne işbu İzahname'nin "I" numaralı bölümünde yer verilmektedir.

Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca Borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya Borsa'da 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, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve Borsa'da satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

25.1.2. Halka Arz Edilen Payların nominal değeri

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 240.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye artırımı suretiyle ihraç edilecek 90.000.000 TL nominal değerli B Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Ramazan Taş'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Emad Ragab'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Cemal Süleyman'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Ali Khalil'e ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 120.000.000 TL nominal değerli 120.000.000 adet B Grubu hamilline yazılı payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka Arz Edilen Paylar'ın Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %36,36'dır.

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	1	90.000.000 (Sermaye Artırımı)	27,27
B	Hamiline	Yoktur	1	30.000.000 (Ortak Satışı)	9,09
TOPLAM					**36,36**

Şirket kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup, halka arz sonucu sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup, SPK'nın 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 artırımı yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

Şirket paylarının (III-48.1) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11'inci maddesinde belirtilen asgari %25 olan halka arz oranına ulaşması planlanmakta olup, söz konusu asgari halka arz oranına ulaşılamaması halinde halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 ay içerisinde Şirket esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulacaktır.

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 3 (üç) 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 2026 yılının ilk çeyreğinde 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.

Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmemektedir.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu", "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"dır.

Başvuru Şekli:

Halka arzda talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Azami 40.000 adet lot başvuru yapmaları şartıyla; (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler, (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir. SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca işbu izahnamenin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda 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 gruplarından talepte bulunamazlar. Bu kategorideki yatırımcılar için azami pay başvuru miktarı 40.000 adet olup; bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en fazla 40.000 adet talepte bulunabileceklerdir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ii) Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu:

Asgari 40.001 azami 3.000.000 adet lot başvuru yapmaları şartıyla; (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler, (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir. SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu izahnamenin 25.1.14. maddesinde yer alan, içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alanlar ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar. Bu kategorideki yatırımcılar için asgari pay başvuru miktarı 40.001 adet olup bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en az 40.001 adet talepte bulunabileceklerdir.

iii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye'de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları, özel emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,

- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,

- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,

- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır[1].

iv)Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar[2]: 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, Uluslararası Para Fonu ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecek şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

---

[1] SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşteri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ madde 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYŞ) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

[2] SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, ilgili İlke Kararı'nda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) Şirket ve Konsorsiyum Lideri sorumludur.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Şekli:

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurulu Yatırımcılar halka arza ilişkin tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilen talep toplama süresi içinde işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde yer verilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine; Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların ise sadece Tera Yatırım'ın merkez ve şubelerine müracaat ederek, talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı halka arz edilen toplam adet miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde, talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 (bir) adet olacaktır. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu için asgari talep miktarı ise 40.001 adettir.

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 sicil kayıt belgesi fotokopisi

Talep Toplama:

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri veya portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam tutarının %2'sini geçemez. Portföy yönetim şirketlerinde bahsi geçen kısıtlama kapsamında Tera Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

İnternet, telefon bankacılığı, mobil bankacılık veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

bankacılık taahhütnamesi imzalanmış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar** ve **Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu** 1 (bir) 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.

Yatırımcı bazında azami pay başvuru miktarı 40.000 adet olan yatırımcılar "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" grubundan dağıtıma dahil edilecektir. Yatırımcı bazında asgari pay başvuru adedi 40.000 ve üzeri adet olan yatırımcılar "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı" grubundan dağıtıma dahil edilecektir.

Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu olarak başvuranlar; 1 TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1 maddede belirtilen fiyatın, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, Tera Yatırım'ın belirteceği halka arz hesabına nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" ve "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu" başvuruları, Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır**.**

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" tarafından iletilen talepler mükerrer taramadan geçirilerek ve en yüksek miktarlı talepleri dışındaki diğer talepleri iptal edilerek dağıtıma konu edilmeyecektir. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" grubundaki bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebini birden fazla konsorsiyum üyesinden iletmesi durumunda, dağıtıma konu olacak talep zaman önceliği kuralına göre belirlenecektir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubunda oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek asgari pay miktarı 40.001 ve üzeri, talep edilebilecek azami pay miktarı ise3.000.000 lot olacaktır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 40.001 lot olacaktır.

• **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımlar talep pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve 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.

"Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar" talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 lot olacaktır.

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" tarafından iletilen talepler mükerrer taramadan geçirilerek ve en yüksek miktarlı talepleri dışındaki diğer talepleri iptal edilerek dağıtıma konu edilmeyecektir. "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" grubundaki bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebini birden fazla konsorsiyum üyesinden iletmesi durumunda, dağıtıma konu olacak talep zaman önceliği kuralına göre belirlenecektir.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar, T.C. kimlik numarası bulunmayan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklulardan vergi kimlik numarası ve/veya yabancı kimlik numarası bilgisini içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai Halka Arz Fiyatı'na göre nihai talep adedi belirlenecektir.

Dağıtım Şekli

Toplanan teklifler Tera Yatırım tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu, 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 karşılanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar her bir tahsisat grubuna dağıtım ayrı ayrı olacak şekilde yapılacaktır.

Kendi grubu içerisinde "eşit dağıtım yöntemi"ne göre dağıtım yapılacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisatı içerisinde yer alan yatırımcıların müşterek hesaplardan girdikleri talepler iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: 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. Yatırımcı sayısı kadar dağıtıma konu edilebilecek yeterli sayıda pay olmadığı durumda kalan paylar için, yatırımcılar arasında, Konsorsiyum Lideri, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulur.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubuna Dağıtım: Oransal Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle "arzın talebi karşılama oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. 1'er adet pay dağıtıldıktan sonra, yatırımcıların dahil edildikleri tahsisat grubu içinde kabul edilmiş tüm talepleri için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

yapılmayacaktır. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulur.

Dağıtım hesaplamasında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri ve Halka Arz Edenler uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır. Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı gereği Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu için talep edilebilecek azami pay miktarı, anılan gruba tahsis edilen pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerisi dikkate alınarak Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karar verilecektir. Ancak, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYŞ) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerisi dikkate alınarak Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karar verilecektir.

SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, ilgili İlke Kararı'nda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) Şirket ve Tera Yatırım sorumludur.

Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve 20/412 sayılı İlke Kararı ile İzahname'de yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve Tera Yatırım, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu İzahname'de belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi olacaktır.

Tera Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve paylarını Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne verecektir. Şirket ve paylarını Halka Arz Eden Pay Sahipleri, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen günü takip eden iş günü içerisinde onaylayacak ve onayladığını Tera Yatırım'a bildirecektir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulanabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve / veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve / veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve / veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışta veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	0,97	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	0,97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	0,90	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	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	0,95	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)	0,95	Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir Konsorsiyum üyesi, bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
		ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	
Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	0,85	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası	0,85	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
Kira Sertifikası Katılım Fonları	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Hisse Senedi Fonu, Hisse Senedi Yoğun Fon	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	0,90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar)	0,90	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)	0,90	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinden alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru
Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL	1	-	-
Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin)	0,90	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 her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)

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 Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- 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 bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır. 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 bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, konsorsiyum üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum Üyeleri ile 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.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu, işbu izahnamenin 25.1.3.2.c (Başvuru Yerleri) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin ilgili başvuru yerlerinde talep formu doldurarak talepte bulunabilirler.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedeline kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen BİST-30 endeksinde yer alan payları teminat gösterebilir. Ödeme seçenekleri sadece "nakden ödeme" veya sadece "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu, 1,00 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini tamamı kadar nakit ve/veya %120'i oranında BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatı göstererek ödeyebilir.

Nakden Ödeme:

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedellerini nakden ve / veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubutalep bedeli karşılığında talep bedelinin %120'si oranında BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu;

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatları üzerindeki bloke 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 bozdurulacaktır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'nun teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararına uygun kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu, 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, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke 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 sadece Tera Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın işbu 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 pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar Tera Yatırım'a ait TR39 0004 6007 8688 8000 1947 81 IBAN numaralı hesaba komisyon kesintisi yapılmadan göndereceklerdir.. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.5.2 (19/01/2023 Tarihli ve 3/96 s.k.) ve 20/412 sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca yeterli talep olması halinde, Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, Halka Arz Edilen Payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenir. Bir portföy yönetim şirketinin yöneticisi olduğu

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

fonlar açısından söz konusu sınırlama portföy yönetim şirketi bazında ve %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketlerinde bahsi geçen kısıtlama kapsamında Tera Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt Dışı Kurumsal yatırımcılar sadece Tera Yatırım'a başvuruda bulunabilecekler ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların talepleri sadece Tera Yatırım tarafından toplanabilecektir.

Yurt Dışı 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 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 dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Ödenmeme riski talebi alan Tera Yatırım'a aittir.

Konsorsiyum Lideri, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcıların talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

Satışı gerçekleştirilen paylar Konsorsiyum Üyeleri tarafından dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar Tera Yatırım'a ait TR39 0004 6007 8688 8000 1947 81 IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan göndereceklerdir.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri halka arza aracılık eden Konsorsiyum Lideri Tera Yatırım tarafından tahsil edilince ihraççı Şirket ve halka arz eden ortaklar adına açılmış olan aşağıda bilgileri yer alan banka hesaplarına aktarılacaktır.

Hesap Sahibi	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
Şube	Fatih İstanbul
IBAN Numarası	TR94 0020 9000 0011 2292 0000 84

Hesap Sahibi	Ramazan Taş
Banka	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Şube	Güneşli Ticari
IBAN Numarası	TR97 0020 5000 0084 0407 5000 05

Hesap Sahibi	Emad Ragab
Banka	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
Şube	Fatih İstanbul
IBAN Numarası	TR10 0020 9000 0006 9376 0000 14

Hesap Sahibi	Cemal Süleyman
Banka	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şube	Güneşli Ticari
IBAN Numarası	TR42 0020 5000 0089 4911 5000 04

Hesap Sahibi	Ali Khalil
Banka	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Şube	Güneşli Ticari
IBAN Numarası	TR08 0020 5000 0087 7952 7000 04

c) Başvuru yerleri:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu kategorilerinden katılmak isteyen 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 bulundukları aracı kurumda bir hesap açmaları şartı öncelikle aranacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu kategorilerinden , 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 taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Tera Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum lideri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır.

KONSORSİYUM LİDERİ:

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Kapital Plaza No:17-19 İç Kapı No:5 Sarıyer / İstanbul

Tel: 0 212 365 10 00

Faks: 0 212 290 69 95

Antalya, Akasya, Ankara, Adana, Bodrum, İzmir ve Kadıköy İrtibat Büroları ve www.terayatirim.com internet adresi

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul

Tel:0 212 371 18 00 Faks: 0 212 371 18 01

Adana, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara-Dumlupınar, Ankara-Tunalı Hilmi, Antalya, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul–Merkez, İstanbul-Kadıköy, İstanbul Nurol Tower, İzmir, İzmir-Konak, Kırıkkale, Mersin İrtibat Şubeleri ile 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet adresi

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş

Esentepe, Keskin Kalem Sok. No:29, 34394 Şişli/ İSTANBUL

Tel: 0 212 216 26 61 Faks: 0212 266 05 43

Genel Müdürlük ve İzmir Şubesi, 0212 216 26 61 numaralı telefon, www.acar.com.tr internet adresi ve Acar Mobile uygulaması

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Taşyoncası Sok. T4 Apt. No:1 U/B256 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 444 09 68 – 0212 304 19 19 Faks: 0212 290 21 41

Sarıyer Şube, Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu, Pamukkale/Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu, Konya İrtibat Bürosu, Bağdat Caddesi İrtibat Bürosu, Gaziantep İrtibat Bürosu ve www.ahlatciyatirim.com.tr internet adresi ve AHL PRO Mobil uygulaması

PUSULA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt. No: 74 A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70 Faks: 0212 370 03 71

Genel Müdürlük, Ankara, İzmir, Erzurum, Karabük Şubeleri, www.pusulayatirim.net internet adresi, Pusula Yatırım mobil uygulaması

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları, 0212 213 08 00 numaralı telefon, www.alnusyatirim.com internet adresi, Alnus Trader mobil uygulaması

ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer/İstanbul

Tel: 444 00 54 Faks: 0212 231 38 42

444 00 54 numaralı telefon ve www.alternatifmenkul.com.tr internet adresi ile Alternatif Trader Mobil uygulaması

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu/İstanbul

Tel: 0212 310 63 84 Faks: 0212 310 62 10
Merkez Şube: Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul, Bostancı Şube: Tel: +90 212 310 6010 Bağdat Cad. Büyükhanlı Konutları B1 BL K:3 d:13 Suadiye İstanbul, Ankara Şube: Tel: +90 212 310 6082 Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bul. A No: 9a İç Kapı No: 335 Çankaya/Ankara www.atayatirim.com.tr internet adresi, Aktif Yatırım Bankası A.Ş. ve şubeleri (Tel: 0212 310 60 60) ile Ata Yatırım, NKolay ve Hadi Yatırım Mobil uygulamaları

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy/İstanbul

Tel: 0216 547 13 00 Faks: 0216 547 13 98-99

444 1 263 numaralı telefon ile www.bmd.com.tr internet adresi ve BMD Trader Mobil uygulaması

BTCTURK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür, Nisbetiye Cd No:56, 34340 Akmerkez B3 Kat:12 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0212 706 75 00 Faks: 0212 706 75 60

BtcTurk | Hisse mobil uygulaması

BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Büyükdere Caddesi No:173 1. Levent Plaza B Blok Kat:5 Şişli/İstanbul

Tel: 212 410 05 00 Faks: 0 212 410 05 05

Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve İrtibat Büroları, 0212 410 05 00 numaralı telefon ve www.bullsyatirim.com internet adresi, Bulls Yatırım Mobil Uygulaması

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat: 9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 317 27 27 Faks: 0212 317 27 26

Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım Şubeleri ile www.burgan.com.tr ve www.burganyatirim.com.tr internet adresleri ile Burgan Trade mobil uygulaması

COLENDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya A Kule Kent Etabı Blok No:25 Üsküdar / İstanbul

Tel: 0216 599 02 46 Faks: 0216 599 02 38

0216 599 02 46 numaralı telefon, www.colendimenkul.com internet adresi

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli/İstanbul

Tel: 0212 348 91 91 Faks: 0212 211 83 16

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com) ile 0 212 906 10 00, 0212 348 9035 no'lu telefonlar ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubeler* ve MobilDeniz mobil uygulaması

**Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.*

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nisbetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Tel: 212-384-1010 Faks: 212-318-4840

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri, Garanti BBVA Mobil uygulaması ve www.garantibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 no'lu telefon ile Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mah. Çamlı Sok. No: 21 Kat: 10-11-12 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: 0216 453 00 00 Faks: 0216 377 11 36

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, 0216 453 00 53 numaralı telefon ile www.gedik.com internet adresi ve Gedik Trader mobil uygulaması

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Ihlamur Bulvarı, No:3/89 K:9 34746, Ataşehir/İstanbul

Tel: 0212 244 55 66, Faks: 0212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube, Denizli Şube, Bursa Şube, Adana Şube, Mersin Şube ve Ankara Şube, 444 0 321 numaralı telefon ile www.global.com.tr internet sitesi ve Global On-Line mobil uygulaması

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0216 285 09 00 Faks :0216 688 53 90

Halk Yatırım İstanbul (Avrupa), İstanbul (Asya), İstanbul (Beylikdüzü), İstanbul (Kadıköy), Adana, Ankara, Ankara Başkent, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun Şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, 444 42 55 numaralı telefon ile şube iletişim kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet adresleri, Halk Yatırım Borsa, Halk Yatırım Trader, Halkbank Mobil uygulamaları

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:8 Kat:10 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir şubeleri ve ING Özel Bankacılık Şubeleri, 0850 222 0 600 numaralı telefon ile www.ing.com.tr internet adresi ve ING Mobil uygulaması

INVEST AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mh. Büyükdere Cd. 126, Özsezen İş Merkezi C Blok 34394 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 238 88 88 Faks: 0212 347 66 00

Ankara, Tatvan, Çankaya, İzmir, Ayvalık, Eskişehir, İzmir Pasaport, Bursa Private, Finans Şehir ve Kadıköy Rıhtım İrtibat Büroları ile 0212 238 88 88 numaralı telefon ve www.investaz.com.tr internet adresi, InvestAZ Borsa mobil uygulaması

T.C. 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah., Ihlamur Blv., No:3, Ağaoğlu My Newwork, İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75

Etiler, Maslak, Çankaya, Söğütözü, Ankara, Nilüfer, İzmir ve Denizli şubeleri, Ataşehir, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Levent, Şişli, Tuzla, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Gaziantep, Kırıkkale ve Mersin İrtibat Büroları www.infoyatirim.com internet adresi ve İnfo Trade Pro ve İnfox mobil uygulaması

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 İç Kapı No: 41-46 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 329 32 00 Faks: 0212 328 30 81

0212 329 33 10 numaralı telefon ve www.integralyatirim.com.tr internet adresi

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (0212) 350 20 00, Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bodrum, Bursa, Çorlu, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Beylikdüzü, Boğaziçi, Etiler, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Tuzla, Yeşilyurt), İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İzmit, Kayseri, Konya, Mersin, Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web, TradeMaster Mobile Uygulaması, Herkese Borsa mobil uygulaması Herkese Borsa uygulamasında başvuru sırasında teminat olarak kabul edilebilecek kıymetler sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu'dur.), Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mh. Büyükdere Cad. No: 129/1 Şişli/İstanbul

Tel: 444 1 101

Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük, 444 1 101 numaralı telefon ile Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ Mobil Şube*, Tradeplus mobil uygulamaları

**Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.*

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sk. No:6 Safter İş Merkezi Şişli/İstanbul

Tel: 0212 286 30 00 Faks: 0212 286 30 50

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Marbaş Menkul Değerler A.Ş. genel müdürlük ve tüm şubeleri, 0212 286 30 00 numaralı telefon ile www.marbasmenkul.com.tr internet adresi ve M-Trader2 mobil uygulaması

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şehit Teğmen Ali Yılmaz Sk. No:13 Güven Sazak Plaza A Blok K:3-4 Beykoz/ İstanbul

Tel: 0216 681 34 00 Faks: 0216 693 05 70 -71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şube ve irtibat büroları ile www.meksa.com.tr internet adresi ve Meksa Mobile mobil uygulaması

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Nurol Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak Sarıyer/İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88,

0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 Faks: 0212 328 40 70

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri ile 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88, 0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 numaralı telefon ve https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp internet adresi ve Aktif Trader Mobil ve Osmanlı Mobil uygulamaları

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 319 12 00 Faks: 0212 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri* ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri* ve 0850 222 0 414 numaralı telefon ile www.oyakyatirim.com.tr, www.fibabanka.com.tr, www.turkiyefinans.com.tr* ve www.albaraka.com.tr* internet adresleri ile ve OYAK Yatırım, Fibabanka, Türkiye Finans* ve Albaraka Türk mobil* uygulamaları

**Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.*

PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah. Harman1 Sokak No: 7-9 Kat:3 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 239 10 00 Faks: 0212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Beylikdüzü, Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Maltepe, Nişantaşı, Ordu, Trabzon irtibat büroları, 0212 239 10 00 numaralı telefon, www.phillipcapital.com.tr internet adresi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Gümüşsuyu Mah. İnönü Cad. Işık Apt.No:53 Kat:5 D:9/10 Taksim Beyoğlu/İstanbul

Tel: 0 212 293 95 00 Faks: 0 212 293 95 60

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

0212 293 95 00 numaralı telefon, online.piramitmenkul.com.tr/login internet adresi ve Piramit mobil uygulaması

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe/Şişli/İstanbul

Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr internet adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler/İstanbul

Tel: 0212 355 46 46 Faks: 0212 282 09 98

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Girne, Mersin, Alsancak, Çukurambar, Çankaya, Bodrum, Karşıyaka Şubeleri ve Merkez Şubesi ile İzmit, Marmaris, Akatlar ve Trabzon irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri ile www.tacirler.com.tr internet adresi ve Tacirler Yatırım Mobil uygulaması

TRİVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 345 00 62, 0212 345 00 66 Faks: 0212 345 07 66

Ankara, İzmir ve Adana Şubeleri ile 444 39 34 numaralı telefon ve www.trive.com.tr internet adresi ve Trive Plus mobil uygulaması

TURKISH MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No:1A/52 Polat Plaza A Blok Kat:4 Levent/İstanbul

Tel: 0212 315 10 00 Faks: 0212 315 10 02

Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile www.turkishmenkuldegerler.com internet adresi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak/İstanbul

Tel: 0212 367 36 36 Faks: 0212 367 36 40

İstanbul, Ankara, İzmir, Bağdat Caddesi ve Antalya şubeleri ile www.utrade.com.tr ve www.unlumenkul.com internet adresleri ve UTRADE ve Piapiri mobil uygulamaları

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0212 352 35 77 Faks: 0212 352 36 20

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, Vakıf Katılım Bankası A.Ş. tüm şubeleri* ve www.vakifbank.com.tr, www.vakifyatirim.com.tr ve www.vakifkatilim.com.tr* internet adresleri ile T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık uygulaması

**Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.*

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul

Tel: 0212 317 69 00 Faks: 0212 282 15 50-51

Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü ve tüm şubeleri, 0212 317 69 00 numaralı telefon ile www.yf.com.tr internet adresi ve YFTrade Mobile uygulaması

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44B İç Kapı No: 15 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0216 590 17 00

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş.*, Ziraat Dinamik Banka A.Ş., Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş., 0850 222 29 79 numaralı telefon, www.ziraatyatirim.com.tr, www.ziraatbank.com.tr, www.ziraatkatilim.com.tr *, www.ziraatdinamik.com.tr internet siteleri, Zborsa, Ziraat Trader, Ziraat Mobil, Ziraat Katılım Mobil * ve Ziraat Dinamik Mobil uygulamaları

**Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.*

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

KONSORSİYUM LİDERİ:

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• TL DİBS
	• Döviz Cinsinden ve Dövize Endeksli DİBS
	• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Kira Sertifikaları (Borsada işlem gören)
	• Hisse Senedi Fonu
	• Borçlanma Araçları Fonu

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	• Değişken Fon
	• Döviz Blokesi – ABD Doları
	• Döviz Blokesi – Avro
	• Döviz Blokesi – Sterlin
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• TL DİBS
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	• Hisse Senedi Yoğun Fon
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro
Acar Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• TL DİBS
	• Değişken Fon
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• TL DİBS
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin
Pusula Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• TL DİBS
	• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	• Değişken Fon
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin
	• Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (TL) • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi Avro

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	• Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	• TL DİBS
	• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası
	• Kira Sertifikası Katılım Fonları
	• Hisse Senedi Yoğun Fonu
	• Değişken Fon
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin
	• Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (TL) • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi-ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi-Avro • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi-Sterlin
Alternatif Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	• Hisse Senedi Yoğun Fonu
	• Değişken Fon
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş Aktif Yatırım Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	• TL DİBS
	• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	• Kira Sertifikası
	• Kira Sertifikası Katılım Fonları
	• Hisse Senedi Yoğun Fonu
	• Değişken Fon
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	• Kira Sertifikası
	• Kira Sertifikası Katılım Fonları
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
BtcTurk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Kullanılmayacaktır.
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi – ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro • Döviz Blokesi – İngiliz Sterlini • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – ABD Doları • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – Avro • Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – İngiliz Sterlini
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Kullanılmayacaktır.
Colendi Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• Kamu Borçlanma Araçları Fonu

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	• TL DİBS
	• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	• Kira Sertifikası
	• Kira Sertifikası Katılım Fonları
	• Hisse Senedi Yoğun Fonu
	• Değişken Fon
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin
	• Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi - Avro • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Denizbank A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi – ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro • Döviz Blokesi – İngiliz Sterlini • Vadeli Mevduat – TL • Vadeli Mevduat – ABD Doları • Vadeli Mevduat – Avro • Vadeli Mevduat – İngiliz Sterlini • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. T.Garanti Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (GPY1. Ve GPY 2. Para piyasası fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY) • TL DİBS • Döviz Blokesi – ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro • Döviz Blokesi – İngiliz Sterlini
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - Avro
Global Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar)

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	• Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro • Döviz Blokesi -Sterlin
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ING Bank A.Ş. (Özel Bankacılık Şubeleri)	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi -ABD Doları • Döviz Blokesi -Avro
Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro • Döviz Blokesi - Sterlin
	• Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi -Avro • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi - Sterlin
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro • Döviz Blokesi- İngiliz Sterlini

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - Sterlin
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları) • Hisse Senedi Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikaları Katılım Fonları
Türkiye İş Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) • TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır) • Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullandırılmamaktadır)
Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Kullanılmayacaktır.
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - Sterlin
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	• Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro • Döviz Blokesi - Sterlin
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.,	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	• TL DİBS
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	• Hisse Senedi Yoğun Fonu
	• Değişken Fon
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Fibabanka A.Ş. Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.* Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.* **Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.*	• Para Piyasası Fonu (OYL)
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP)
	• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (OGF-OKT)* *OGF ve OKT fonları İzahname'de Borçlanma Araçları olarak yer almalıdır. Ancak blokaj listesinde Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu olarak değerlendirilmesi tarafımızca uygundur.*
	• TL DİBS
	• Kira Sertifikası Katılım Fonları (OTF)
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) ***(Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşteri temsilcileri tarafından BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.)*
	• Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi – Sterlin
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - Sterlin • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi - Avro • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi- Sterlin
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şekerbank T.A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - Sterlin
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Odeabank A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	• Kamu Borçlanma Araçları Fonu
	• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu
	• TL DİBS
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	• Hisse Senedi Yoğun Fonu
	• Değişken Fon
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - Sterlin
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece KIE Fonu)
	• TL DİBS
	• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - Sterlin
Turkish Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fonu • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) • Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro • Döviz Blokesi - Sterlin • Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi - TL • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi - ABD Doları • Vadeli Mevduat Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi-Avro • Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi-Sterlin
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu)
	• TL DİBS
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi - ABD Doları • Döviz Blokesi - Avro
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu)
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)
	• TL DİBS

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro) (İnt. Bank. Hariç) • Vadeli Mevduat TL (İnt. Bank. Hariç) • Vadeli Mevduat Blokesi -ABD Doları, Avro (İnt. Bank. Hariç)
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
	• TL DİBS
	• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
	• Kira Sertifikası
	• Hisse Senedi Yoğun Fonu
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)
	• Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş.*, Ziraat Dinamik Banka A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş. **Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.*	• Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
	• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
	• Kira Sertifikası Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)

Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'a oransal dağıtım yapılması durumunda her bir Konsorsiyum Üyesi'nin Yüksek Başvurulu Yatırımcılar olarak başvuranlardan teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
PUSULA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. **AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.** **T.O.M. KATILIM BANKASI A.Ş.**	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
BTCTURK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş	• Nakit
BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit
COLENDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. **DENİZBANK A.Ş.**	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. **T.GARANTİ BANKASI A.Ş.**	• Nakit
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST30 endeksinde yer alan) (%120'si oranında)
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	• Nakit
ING MENKUL DEĞERLER A.Ş. **ING BANK A.Ş.**	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
INVEST AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	• Nakit
KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	• Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. **FİBABANKA A.Ş.** **TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.*** **ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.*** ** Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.*	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. **ŞEKERBANK T.A.Ş.**	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. **ODEABANK A.Ş.**	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
TURKİSH MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	• Nakit
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Nakit • Pay (BİST 30'da yer alan paylar) (%120 oranında)
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., **T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş.*, Ziraat Dinamik Banka A.Ş.** **Prim Menkul Değerler A.Ş.,** **Pay Menkul Değerler A.Ş.** ***Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.***	• Nakit

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 Sahipleri 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 2 (iki) 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:

Talep toplama süresi içinde Konsorsiyum Lideri ile İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri arasında imzalanan Halka Arza Aracılık Sözleşmesi'nde yer alan aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Konsorsiyum Lideri ve İhraççı ortaklaşa karar vermek ve karşılıklı olarak yazılı bildirimde bulunmak sureti ile Halka Arza Aracılık Sözleşmesi'ni derhal sona erdirip halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecektir:

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin İhraççı ve Konsorsiyum Lideri tarafından yerine getirilmesini imkânsız 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 İhraççı ve Konsorsiyum Lideri'nin halka arz edilen payların pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağının ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, İhraççı'nın faaliyet gösterdiği sektörü ya da İhraççı'nın mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- İhraççı'nın yönetici ve/veya pay sahipleri ile İhraççı hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve İhraççı aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve icra takibi açılması,
- Konsorsiyum Lideri tarafından, Halka Arz Edilen Paylar'ın satışında yeterli talebin oluşmayacağının veya yeterli derinlikte bir piyasasının oluşmayacağının öngörülmesi hali,
- Halka arz süresi içinde, İhraççının ve/veya İhraççının mali durumunda meydana gelen ve İzahname ile sirkülerde yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması.

Yukarıda yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, İhraççı, nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırılmaksızın yatırımcılara ödeyecektir. İzahnamede ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklere

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ilgili SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

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

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyelerine teslim edilmesini takiben derhal 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) adet (1 TL) ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

Kurumsal yatırımcı tanımında bulunmayan yatırımcılardan, 40.000 adet ve altında başvuru yapan Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar ve 40.001 adet ve üzerinde başvuru yapan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu olarak dikkate alınacaktır. Bu şekilde Yurt içi Bireysel Yatırımcılar yatırımcı bazından en az 1 adet ve en fazla 40.000 adet talepte bulunmuş, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu yatırımcı bazında en az 40.001 adet talepte bulunmuş olabilecektir.

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, 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 dağıtıma 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 Sahipleri 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

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) 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 Özel Durumlar Tebliği'nin ilgili düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 15.04.2025 tarih ve 2025/03 sayılı halka arza ilişkin almış olduğu Yönetim Kurulu kararları uyarınca, yeni pay alma hakkı sermaye artırımı yoluyla ilk halka arz gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

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

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Yoktur. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, İhraççı'nın kurumsal internet sitesinde (www.luxera.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Konsorsiyum Lideri olan Tera Yatırım'ın (www.terayatirim.com) internet sitelerinde ilan edilecektir.

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

Nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi

Adı Soyadı	Kurum
Ramazan Taş	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emad Ragab	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Cemal Süleyman	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ali Khalil	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ömer Erdoğan	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Münir Köndel	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnal Dinçer	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Erkan Bezirkan	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emre Tezmen	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Emir Münir Sarpyener	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ethem Umut Beytorun	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Seda Demirelli Küçükmeral	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Ali Vardar	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İlayda Aleksanyan	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Melis Aydoğan	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Emrullah Furkan Gün	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Can Ata Ünal	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Talha Sazak	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Murat Parmakçı	PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.
İsmail Ay	PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.
Ömer Gökhan Özmen	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Adı Soyadı	Kurum
Güneş Yalçın	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Murat Ayyıldız	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Emir Berat Durna	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Orkun Ayberk Apan	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
M. Kıvanç Kılvan	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Engin Akdeniz	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı

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

Yoktur.

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

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları

SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 4'üncü 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 Şirket'in ve / veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkrada yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, izahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilecek toplam 120.000.000 TL nominal değerli payların;

- 48.000.000 TL nominal değerli kısmı (%40) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
- 12.000.000 TL nominal değerli kısmı (%10) Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'na
- 30.000.000 TL nominal değerli kısmı (%25) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a
- 30.000.000 TL nominal değerli kısmı (%25) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a

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;

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 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 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

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 II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

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 (halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanacaktır.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri

Yoktur.

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

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcıların talep toplama tarihleri itibarıyla söz konusu tahsisat tanımı şartlarını sağlıyor olmaları gerekmektedir. Söz konusu tahsisat grubuna dahil olabilmek için yatırımcıların kurumsal yatırımcı tanımına girmiyor olmaları ve asgari olarak 40.0001 adet lot talepte bulunmaları gerekmektedir..

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Konsorsiyum Lideri ve Şirket tarafından Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar

- Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepler dikkate alınacaktır. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa Tera Yatırım tarafından karar verilecektir.
- Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların toplam talep adetleri iş bu izahnamenin 25.1.6 "Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarı hakkında bilgi" başlıklı bölümünde konu edilen azami talep miktarı ile karşılaştırılacaktır. Azami talep miktarını aşan talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın taleplerini azami talep miktarını aşan kısımları talep zamanları dikkate alınarak en son taleplerinden geriye dönük olarak iptal edildikten sonra söz konusu yatırımcı için toplam azami talep miktarı olarak hesaplamada dikkate alınacaktır.
- Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda, tek bir bireysel yatırımcıya asgari 1 adet pay dağıtımı yapılırken, mükerrer talep kontrolü yapılarak, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara, her bir yatırımcıya 1 adet pay verilecek şekilde dağıtım yapılacaktır.
- T.C. kimlik numarası veya vergi numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasında sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir. Dağıtım hesaplamasında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Tera Yatırım, Halka Arz Edenler'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.
- Bu grup için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanmayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemlerine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi olacaktır.
- Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'na oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır. Yurtiçi Kurumsal ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar'a verilecek pay miktarlarına Tera Yatırım önerileri dikkate alınarak Halka Arz Edenler tarafından karar verilecektir. Yurt İçi Kurumsal ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için talep toplama sonucunda payların dağıtımı sırasında bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarları hesaplamada dikkate alınacaktır.
- Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması hâlinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

e) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler

Yoktur.

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

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkün değildir.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler. Ayrıca, halka arz sonuçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtımın kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi

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

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL nominal değerdeki 1 (bir) adet payın satış fiyatı 12,05 TL olarak belirlenmiştir.

Tera Yatırım'ın komisyon bedeli ve BSMV maliyeti haricinde halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup, diğer yetkili kuruluşlar tarafından talep edilebilecek ücret ve benzeri komisyonlara ilişkin bilgilerin yatırımcıların hesabının bulunduğu yetkili kuruluştan öğrenilmesi gerekmektedir

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	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Acar Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank üzerinden alınmaz	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	-	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Pusula Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	10,00 TL (İşlem başına)	-	-	-
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	50 TL	1-10000 TL – 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL – 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL – 76.50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL+BSMV	-	-
Alternatif Menkul Değerler A.Ş.	-	MKK tarifesi + BSMV	MKK tarifesi + BSMV	5TL	-	-
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	0-400.000 TL arası sabit 40,00 TL, 400.000-8.000.000 TL arası oransal 0.0001, 8.000.000 TL ve üzeri sabit 800,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 0-500.000 arası sabit 30,00 TL, 500.000 TL-1.000.000 arası oransal 0.00006 (Vergi yükümlülükleri hariç)	-	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	-	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yazılı Talimatlardan alınmaktadır.	-	Halka arz sırasında diğer gider bulunmamakta olup, yatırımcı kurum ilişkisinin devam etmesi durumunda olabilir.
BtcTurk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	Piyasa Değeri 100.000,00 TL altındaki virman talimatlarında 50 TL	-	-	-
Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Colendi Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK tarifesi	-	-	-	-	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (virman ücretleri vb.).
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
						hesaplarına yansıtılmaktadır
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	-	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP
Global Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0 - 50.000 TL arası tutarlar için 35 TL+ BSMV • 50.000 TL - 100.000 TL arası tutarlar için 60 TL + BSMV • 100.000 TL - 250.000 TL arası tutarlar için 70 TL + BSMV • 250.000 TL - 750.000 TL arası tutarlar için 300 TL + BSMV • 750.000 TL üzerindeki tutarlar için 450 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur	İşlemlere ait düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır	MKK ücret tarifesi	MKK ücret tarifesi	-	-	-
Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL-100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL	-	-	-
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	6,91 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005(Yüzbinde beş + BSMV) (400.000.-/8.000.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:20,00 TL + BSMV (400.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:400.00TL+BSMV(8.000.000.-TL'yi aşan tutarlar için)	Yok	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9,39 TL + BSMV	-	6,91 TL + BSMV	10 TL + BSMV	-	USD havalelerden 5,25 TL + BSMV ücret alınmaktadır. TL havalelerden ücret alınmamaktadır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	250 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	-	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
Kuveyt Türk Yatırım Menkul Değerler AŞ	-	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	-	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT Tarifesi	-	-
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	5 TL + BMV	Web sitesinde ilan edilen tarife uygulanmaktadır		Şirketimiz resmi internet sitesi www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır.
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	-	-
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	19,25 TL	-	21,0 TL	İnternet şubesinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	-	-
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	-	10 TL (Pay Başına)	10 TL (Pay Başına)	24,50 TL	-	-
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	26,25.- TL	100,0.- TL	-	-
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	15 TL (Pay Başına)	0 TL- 25.000 TL'ye kadar 50 TL, 25.001–75.000 TL'ye kadar 80 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 130 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 240 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 380 TL	Yoktur	Yoktur
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	-	Kurum Skalası	Kurum Skalası	-	-
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
				1,2)+BSMV 350 TL+BSMV		0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 15,75 TL Azami 262,50TL)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesinde https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/ adresinde yayınlanır.
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Saklayıcı Kurum hesap açma tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10 + BSMV	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	MKK Tarifesi + BSMV	MKK Tarifesi + BSMV	Yürürlükteki eft skalası uygulanacaktır.	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Vakıf Katılım Bankası A.Ş. ** Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksi kriterlerine uygun olması durumunda geçerlidir.*	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor.	Maliyet Başına 7 TL + BSMV	0 - 399.999 TL arası: 30 TL + BSMV, 400.000 TL - 999.999 TL arası: 75 TL + BSMV, 1.000.000 TL - 1.999.999 TL arası: 150 TL + BSMV, 2.000.000 TL - 3.999.999 TL arası: 300 TL + BSMV, 4.000.000 TL - 7.999.999 TL arası: 590 TL + BSMV ve 8.000.000 TL ve üzeri 620 TL + BSMV	Yoktur.	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde https://www.yf.com.tr/urun-ve-hizmetler/komisyon-ve-ucretlendirmeler internet adresinde yer alan komisyon tarifeleri geçerli olacaktır.
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş.*, Ziraat Dinamik Banka A.Ş. Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş.	-	-	MKK Tarifesi +BSMV	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 Fiyatı, 1 TL nominal değerli pay için 12,05 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), Tera Yatırım'ın (www.terayatirim.com) ve Şirket'in (www.luxera.com.tr) internet adreslerinde ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortağın yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Sermaye artışıyla Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

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 ihraççıpayları 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 izahnamenin "*Başvuru Yerleri*" başlıklı 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Lideri Tera Yatırım ve Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Tera Yatırım ve Şirket arasında Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 12.06.2024 tarihinde, 21.08.2024 tarihinde ise söz konusu sözleşmeye Ek Protokol imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve Tera Yatırım'ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtıma ilişkin hükümler ile işbu İzahname'nin "25.1.4" bölümünde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan Halka Arz Eden Pay Sahipleri pay satış geliri elde edecektir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumun halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşların danışmanlık ücreti, bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti ve gayrimenkul değerleme şirketinin değerleme ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.

Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Tera Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen YalçınAvukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur LotusGayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren PRM Finansal Danışmanlık A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. PRM Finansal Danışmanlık A.Ş. ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. PRM Finansal Danışmanlık A.Ş. halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. PRM Finansal Danışmanlık A.Ş. ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Halka arzda ihraç edilen payların borsada işlem görmesi BİAŞ Genel Müdürlüğü'nün bu konuda vereceği olumlu karara bağlıdır. Payların kota alınması ve Yıldız Pazar'da işlem görmesi amacıyla 06.09.2024 tarihinde BİAŞ'a başvurulmuştur. BİAŞ yönetim kurulunun alacağı karar sonucu payların borsada işlem görme tarihi belli olacaktır. Birincil piyasada satış sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, en erken, Borsa İstanbul'un Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

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

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak; söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya ihraççının 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 planlanmaktadır.

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

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

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 (otuz) gündür.

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

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Tera Yatırım'a aittir.

Pay Tebliği'nin 11'inci maddesi çerçevesinde Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin sahip olduğu mevcut payların satışından elde edeceği brüt Halka Arz gelirinden karşılanacak şekilde ve Halka Arz Edilen Paylar'ın tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak toplam brüt Halka Arz gelirinin %20 kadar bir tutar fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler kapsamında kullanılacaktır. Fon Tutarı'nın tamamı Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne ait payların halka arzından elde edecekleri gelirlerle karşılanacaktır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Pay Sahibi	İş Adresi	Son Üç Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Ramazan Taş	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy/ İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkanı
Emad Ragab	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy/ İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Cemal Süleyman	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy/ İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ali Khalil	Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park Blok No:12/10 Bakırköy/ İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Şirket'in mevcut ortağı Ramazan Taş'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Emad Ragab'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Cemal Süleyman'a ait 8.500.000 TL nominal değerli 8.500.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Ali Khalil'e ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 30.000.000 TL nominal değerli 30.000.000 adet B Grubu hamilline yazılı pay ortak satışı yoluyla halka arz edilecek olup, Şirket'in halka arz öncesi sermayesine oranı %12,5'tir.

Ayrıca, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 240.000.000 TL'den 330.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 90.000.000 TL nominal değerli 90.000.000 adet B Grubu pay da halka arz edilecektir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Halka Arz Öncesi ve Sonrası Sermaye Hakkında Bilgi							
Pay Sahibi	**Halka Arz Öncesi**			**Halka Arz Edilecek Paylar**	**Halka Arz Sonrası**		
	Pay grubu	**Pay tutarı (TL)**	**Pay oranı (%)**		**Pay grubu**	**Pay tutarı (TL)**	**Pay oranı (%)**
Ramazan Taş	A	283.333	0,12%	-	A	283.333	0,09
	B	67.716.667	28,22%	8.500.000	B	59.216.667	17,94
Emad Ragab	A	283.333	0,12%	-	A	283.333	0,09
	B	67.716.667	28,22%	8.500.000	B	59.216.667	17,94
Cemal Süleyman	A	283.333	0,12%	-	A	283.333	0,09
	B	67.716.667	28,22%	8.500.000	B	59.216.667	17,94
Ali Khalil	A	150.000,00	0,06%	-	A	150.001	0,05
	B	35.849.999	14,94%	4.500.000	B	31.349.999	9,50
Halka Açık	B	0	0,00	90.000.000 (Sermaye Artırımı)	B	120.000.000	36,36
TOPLAM		**240.000.000**	**100,00**	**120.000.000**		**330.000.000**	**100,00**

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 15.04.2025 tarih ve 2025/06 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 15.04.2025 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu 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 bulunmuştur.

Ayrıca, Şirket'in 08.01.2026 tarih ve 2026/01 sayılı kararı ile söz konusu Fon Kullanım Yeri Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Halka Arz Eden Pay Sahipleri, 15.04.2025 tarihli taahhütleri ile, 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 Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında 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 (*Şüpheye mahal vermemek adına, onaylı İzahname'de yer alacak olan koşullara tabi olarak, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan günlük alım emri taahhüdü kapsamında edinilebilecek olan paylar hariçtir.*) ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Halka Arz Eden Pay Sahipleri, 15.04.2025 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki oldukları Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacaklarına, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarına, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacaklarına ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağının alıcılara bildirileceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri, 15.04.2025 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, maliki oldukları Şirket paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacaklarına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarına veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet

Şirket'in sermaye artırımı ile gerçekleşecek halka arzdan toplam 1.030.472.775 TL net gelir elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin, halka arzdan toplam 347.838.425 TL net gelir elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin 67.688.800 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,56 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımı suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri, Borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul 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.

Tüm tahmini halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Şirket	Ortak	Toplam
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	2.000.000	-	2.000.000
MKK Üyelik Ücreti (BMSV Dahil)	346.500	-	346.500

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Şirket	Ortak	Toplam
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	660.000	-	660.000
SPK Kurul Ücreti" (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	994.500	331.500	1.326.000
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	10.000.000	-	10.000.000
Aracılık Komisyonu (BMSV Dahil)	28.468.125	9.489.375	37.957.500
Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	1.650.000	550.000	2.200.000
Halka Arz Danışmanlığı (KDV Dahil)	9.760.500	3.253.500	13.014.000
Rekabet Kurulu Ücreti	36.000	-	36.000
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (KDV Dahil)	111.6000	37.200	148.800
Toplam Maliyet	**54.027.225**	**13.661.575**	**67.688.800**
Pay Başına Maliyet	**0,60**	**0,46**	**0,56**

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

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz sermaye artırımı ve ortak satışı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin toplamda 30.000.000 adet payı ve 90.000.000 adet yeni ihraç edilecek pay ile birlikte toplamda 120.000.000 adet pay halka arz kapmasında satılacaktır. Şirket, pay sahiplerinin satışından herhangi bir gelir elde etmeyecektir.

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla ihraç edeceği 90.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek kaynaktan halka arz maliyetleri düşüldükten sonra kalan kısmının; işbu İzahname'nin EK 8'inde yer alan fonun kullanım yerlerine ilişkin rapor çerçevesinde, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Proje maliyetlerinin finansmanı	%100 – %85
Şirket'in işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanması	%0 – %15
TOPLAM	**%100**

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.

Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapılıncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

1. Proje Maliyetlerinin Finansmanı

Mevcut durum itibarıyla Şirket aktifinde satışı ve inşaatı devam etmekte olan Luxera Towers, Luxera Nevbahar Life, Luxera Bahçeport, Luxera Topkapı ve Luxera Sultanbeyli projeleri yer almaktadır.

Halka arzdan elde edilecek fonun %100-%85'lik bölümü, Şirket'in geliştirdiği, geliştirmekte olduğu veya geliştireceği projeler bakımından doğmuş ve/veya doğacak maliyetlerinin finansmanında ve bu projelere ilişkin olarak pazarlama ve proje geliştirme faaliyetlerinde kullanılacaktır.

Şirket geliştirdiği ve geliştireceği tüm projeleri tamamlamayı planlamakta olup, maliyetlerin ve piyasa koşullarının sürekli değişmesi nedeniyle proje bazında bir detaylandırma yapılmamıştır.

2. Şirket'in işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve faaliyet giderlerinin karşılanması

Şirket sermaye artırımı ile elde edilecek net halka arz gelirinin %0-%15'lik bölümünü Şirket'in işletme sermayesini güçlendirmek ve faaliyet giderlerinin karşılanması için kullanarak değerlendirebilecektir. Bu çerçevede, Şirket'in mevcut durumda yürütmekte olduğu faaliyetlerine ilişkin işletme sermayesinin güçlendirilmesi ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yapılan harcamaların finansmanı amacıyla kullanılacaktır.

29. SULANMA ETKİSİ

Halka arzlar, bedelsiz pay ihraçları, yatırımcılar tarafından sahip olunan pay opsiyonlarının kullanılması, paya dönüştürülebilir tahvillerin paya dönüştürülmesi, vb. işlemler pay ihracına neden olmakta ve dolaşımdaki pay sayısını arttırmaktadır. Halka arzlarda yatırımcılar tarafından pay başına ödenen tutarlar ile, (halka arz sürecinde ihraççı tarafından katlanılan maliyetler de dikkate alındığında) halka arz sonrası İhraççı'nın finansal tablolarından elde edilecek olan pay başına defter değeri (özkaynak toplamı/pay sayısı) arasında bir fark olması muhtemeldir. Halka arzın gerçekleşeceği birim pay fiyatı ile, halka arz sonrasındaki pay başına defter değeri arasındaki fark, pay başına sulanma etkisi olarak ifade edilmektedir.

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.09.2025 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablo verileri esas alınarak yapılmıştır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Şirket paylarının halka arzı, mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Halka arzdan pay alacaklar için -%52,45 oranında -6,3198 TL sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma Etkisi	**TL**
Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	860.332.030
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	240.000.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	3,5847
Halka Arz Fiyatı	12,05
Sermaye Artırımı (nominal TL)	90.000.000
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	1.084.500.000
Halka Arz Masrafları	54.027.225
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.030.472.775
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	1.890.954.805
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	330.000.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	5,7297
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	2.1450
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	59,84
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-6,3203
Yeni Ortaklar İçin (negatif) Sulanma Etkisi (%)	-52,45

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi

Mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisi 2,1450 TL ve %59,84 olacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	**Danışmanlık Hizmeti**
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık)	Mevzuat Danışmanlığı

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

İşbu İzahname'de sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahname'de üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin İzahname'de doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya kamuya açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu İzahname'de ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, ihraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da İhraççı'dan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden Konsorsiyum Lideri olan Tera Yatırım ile herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Aşağıda belirtilen uzman ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Bağımsız Denetim Raporları

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihi itibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı **:** Vizyon Grup Bağımsız Denetim A.Ş.

Adresi **:** Kısıklı Mah. Bosna Bul. No: 31 İç Kapı No: 2 Üsküdar / İstanbul

Telefon **:** 0 (216) 481 23 23

Sorumlu Ortak Baş Denetçi : Veysel Ekmen

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir.

Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Grup") 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal durumunu, finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak bağımsız hukukçu raporu Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Adresi **:** Büyükdere Cad. No: 191 Apa Giz Plaza Kat: 9 Levent, İstanbul/Türkiye

Telefon **:** 0 (212) 942 35 25

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden 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, İzahname'nin 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 düşünülmekle 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

Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır.

Ayrıca Şirket'in Luxera Moaz Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Anonim Şirketi unvanlı %50 pay oranıyla bir bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Söz konusu bağlı ortaklığın sermayesi 44.000.000 TL olup, faaliyet konusu ikamet amaçlı binaların inşaatı'dır.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecek payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kâr 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. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

GVK ve gelir vergisine ilişkin sair mevzuat uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen 2 (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.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

GVK uyarınca, (i) T.C.'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi T.C.'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire müessese teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları Tam Mükellef olarak T.C. içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. T.C.'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın T.C.'de bulunması veya (ii) 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için T.C.'ye gelen iş ilim ve fen adamları uzmanlar memurlar basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla T.C.'ye gelen yabancılar ile tutukluluk hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle T.C.'de alıkonmuş veya kalmış olanlar T.C.'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte yurt dışında mukim kişilerin T.C.'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2026 takvim yılında elde ettikleri beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
190.000 TL'ye kadar	15
400.000 TL'nin 190.000 TL'si için 28.500 TL, fazlası	20
1.000.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL), fazlası	27
5.300.000 TL'nin 1.000.000 TL'si için 232.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'nin 1.500.000 TL'si için 367.500 TL), fazlası	35
5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.697.500 TL, (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.737.500 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2023 ve izleyen yıllarda kurum kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25'tir (yüzde yirmi beş). Şu kadar ki bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için uygulanacak oran %30'dur. 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.

Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup kurumlar vergisi oranı 7456 sayılı "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", 15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi oranı 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25 olarak belirlenmiştir. İlgili düzenleme, 01.10.2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15.07.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20 (yüzde yirmi)'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 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

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 T.C.'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin T.C. dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin T.C.'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek T.C. içinde gerekse T.C. dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden T.C.'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece T.C.'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin T.C.'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış doğuran işin veya muamelenin T.C.'de ifa edilmesi veya T.C.'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin T.C.'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise. T.C.'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya ayrılmasıdır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların niteliğine göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'da 32/C maddesinde yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlenmiştir. İlgili düzenleme tahtında şirketler adına hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Bu Yurt içi asgari kurumlar vergisi hesaplanırken şirketlerin kazancından KVK 32/C.2 maddesi kapsamındaki istisna ve indirimler düşülmektedir. Bu çerçevede, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde edilen kazançlar dışında KVK'nın 5.d maddesinde belirtilen kazançlar istisna tutulmaktadır.

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

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

31.12.2030 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 31.12.2030 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2030 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere, 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 kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank - 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 Bakanlığına 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.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,

b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

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

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

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("**BKK**") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: **(i)** paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ("**4749 sayılı Kanun**") uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0; **(ii)** KVK'nın 2/1'inci 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 SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve **(iii)** (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon 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.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (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. Ayrıca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler bakımından GVK'nın değer artışı kazançlarına ilişkin Mükerrer 80'inci maddesi 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 hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı 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'inci 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 BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulunca %0 (yüzde sıfır) olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nin geçici 67'nci 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'nci maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 T.C.'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 T.C. 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 %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

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 Bakanlığının 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 ziyaı doğmuş sayılacaktır.

T.C.'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67'nci 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'inci 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

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (*TÜİK*) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81'inci maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (*TÜİK*) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2026 yılı için 400.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 86/2'nci maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı T.C.'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 T.C.'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

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

32.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5'inci 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, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir.

İstisna edilen kazançtan 5 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.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

32.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, T.C.'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %50'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

T.C.'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın T.C.'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından T.C.'nin taraf 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

01.01.2006 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, 15.06.2012 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'inci maddesinde belirtilen yabancı fonların. portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların T.C. kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

T.C.'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 değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2024 tarih ve 9286 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince kâr yayım tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî 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 Kanun ile eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50'si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50'sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye'ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2024 itibarıyla %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nin 86/1-c maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2026 yılı gelirleri için 400.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 (yüzde beş) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15 (yüzde onbeş)'dir) tevkifat yapılacaktır. T.C.'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 T.C. 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 4'üncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101'inci maddesinin 5'inci fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, T.C.'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 "safi kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi 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. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır.

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 Mükellef'iyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer yatırım fonu katılma payları ileyatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen, KVK'nın 5/1-d maddesindeki istisnadan yararlanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilenler hariç, 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Şubat 2026

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

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

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

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

Yoktur.

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. EGS Business Park Blok No:12 İç Kapı No:10 Bakırköy/İstanbul adresindeki İhraççı'nın merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.luxera.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

Ek/1 Şirket Esas Sözleşmesi

Ek/2 Şirket Genel Kurul İç Yönergesi

Ek/3 Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Ek/4 Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihleri itibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanları

Ek/5 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ek/6 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınan Sorumluluk Beyanı

Ek/7 Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu ve Sorumluluk Beyanı

Ek/8 Fonun Kullanım Yeri Raporu

Ek/9 Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Ek/10 Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanları

Ek/11 Fiyat Tespit Raporu

Ek/12 Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

Doğrulama Kodu: f44dcd06-130e-4270-8fd0-8a8840b3c0a8
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama