

Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup işbu İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 85.448.350,32 TL iç kaynaklardan ve 42.724.175,16 TL nakit karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 135.293.221,34 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 128.172.525,48 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

Bu izahname, ortaklığımızın www.turker-gg.com ve halka arzda satışa aracılık edecek İntegral Menkul Değerler A.Ş.'nin www.integralyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sokakı No: 22 Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok Kat: 22 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276103 / Mers: 08100012761030000000

İNTEGRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Geciklik Sok. No: 5 Kat: 2 Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276103 / Mers: 081000127610300000000

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

TÜRKER PROJE GAYR MENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acibadem Çeçen Sok. Akasya Acibadem Sitesi
Kent Etabı A Blok No:272 Üsküdar / İSTANBUL
Osmanlı V.D. 626 015 0885

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 8K. Etiler Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 612 316 427

İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	6
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	6
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER	7
2. ÖZET	9
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	22
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	23
5. RİSK FAKTÖRLERİ	24
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	28
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	29
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	33
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	34
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	36
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	40
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	41
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	41
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	41
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	47
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	48
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	50
18. ANA PAY SAHİPLERİ	51
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	52
20. DİĞER BİLGİLER	53
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	58
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	59

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	61
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	70
25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	79
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	79
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	80
28. SULANMA ETKİSİ	82
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	83
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	84
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	93
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	94
33. EKLER	94

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çerçevesi Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok Kat:222 Üsküdar / İSTANBUL
Ünvanı V.D.621 835 0000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat 5. Spine Tower
No 5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 4780512427

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
A.Ş.	Anonim Şirket
AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
Aracı Kurum/İntegral	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
AR-GE/ Ar-Ge	Araştırma Geliştirme
Borsa, Borsa İstanbul, BİAŞ, BİST	Borsa İstanbul A.Ş.
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
EFT	Elektronik Fon Transferi
EGKS	Elektronik Genel Kurul Sistemi
Esas Sözleşme	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. Esas Sözleşmesi
Euro/ Avro	Avrupa Birliği Para Birimi
GSYİH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
IMF	Uluslararası Para Fonu
ISIN	Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İhraççı/ Şirket/ Ortaklık/ Türker Proje	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KYBF	Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
MD/ md.	Madde
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
SPK/ Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TL	Türk Lirası
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TOBB	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TURGG	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. Borsa Kodu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
USD/ ABD Doları/ Dolar/ ABD\$	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
VUK	Vergi Usul Kanunu
YAG	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
YP	Yabancı Para

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok No:227 Üsküdar / İSTANBUL
Ünvan V.D.: 627 000 000 000 000 000 000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mevlak Mah. Saat Şiş. Çelme Tesisleri
No:5 Kat:2 Sermaye Piyasası Kurulu
Mevlak Y.D. 627 000 000 000 000 000 000

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Daha sonra eklenecektir.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket paylarının halka arz edilmesi için Kurul ve Borsa İstanbul onayı dışında başkaca bir kurum ya da kuruluşun onayına ihtiyaç duyulmamaktadır.

TÜRKER PROJE SAĞIRMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasay Acıbadem Sitesi
Kent Etabı Kat: No:222 L/1 Kat:11 İSTANBUL
Unvanlar V.D. 06/16/1980

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sadet 8k. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer İSTANBUL
Maliye V.D. 07/05/1987

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş. Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı Blok No:222 Üsküdar / İSTANBUL Tic. Sic. No: 276623 Attila Türker Yönetim Kurulu Başkanı Ali Nuri Türker Yönetim Kurulu Başkan Vekili 07/01/2025	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
O. İlker Savuran Genel Müdür Yardımcısı İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. Maslak Mah. Sıralı Sk. Spine Tower No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL Mersis No: 34780518421 Kıvanç Memişoğlu Genel Müdür 07/01/2025	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Baki Budakoğlu, Sorumlu Değerleme Uzmanı	31.12.2023 DÖNEMİNE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Erhan Saraç, Sorumlu Değerleme Uzmanı	31.12.2022 DÖNEMİNE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Ali Parlak, Sorumlu Değerleme Uzmanı	31.12.2021 DÖNEMİNE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı Blok No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276623

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sıralı Sk. Spine Tower
No:5 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Mersis No: 34780518421

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Metin Etkin, Sorumlu Ortak Başdenetçi	31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2023, 31.12.2023 ve 30.06.2024 DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARINA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

**TÜRKER PROJE GERMİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.**
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Bulvarı Kat: 5
Kent Etabı Blok No: 222 Üsküdar / İSTANBUL
Mersis No: 34780510000000000000

**İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Maslak Mah. Sarıyer Sk. Göksu Tower
No: 5 Kat: 2 Şişli / İSTANBUL
Mersis No: 34780510000000000000

2. ÖZET

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

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şirket'in ticari unvanı "Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş." olup, Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Anonim Şirket statüsündeki Şirket T.C. Kanunlarına tabi olarak Türkiye'de kurulmuştur. Merkez Adresi; Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar-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	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. ("Şirket"), başka bir halka açık anonim ortaklık olan Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayii A.Ş. aktifinde yer alan bir kısım gayrimenkullerin Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20. maddeleri, TTK'nın 159-179. maddeleri ve Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde, "ortaklara pay devri modeli ile" kısmi bölünme yoluyla Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla kurulmuş bir şirkettir. Şirket Genel Kurulu 22 Mart 2015 tarihli 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in unvanını TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş. olarak değiştirilmesine karar vermiş olup unvan değişikliği 18 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket faaliyet konusu Esas Sözleşmesi'nin 4'üncü maddesinde belirtildiği üzere; mülkiyetinde bulunan ve satın alacağı her türlü arsa,

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı Blok No:222 Üsküdar/İSTANBUL
Üsküdar V.D.:650 150 00 00

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mecidiyeköy Çarşı Sk. Şişli Tower
No:5 Kat:2 Şişli/İSTANBUL
Maslak V.D.: 178 95 18 42 7

		arazi vb. gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü işbirliği sözleşmeleri yapmak ve diğer faaliyet konuları ile istigal etmektir. Mevcut durum itibarıyla sahip olduğu gayrimenkul üzerinde imar ve parselasyon çalışmaları sürdürüldüğünden, Şirket geliştirme faaliyetine geçmemiştir. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 5'tir.
B.4 a	İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	İnşaat sektörü, deprem bölgesinin yeniden inşası, yerel seçimler öncesi artan faaliyetler ve kentsel dönüşümün etkisi ile birlikte 2024 yılının ilk çeyreğini %11,1'lik genel ekonominin de üzerinde bir büyüme rakamı ile tamamlamıştır. Böylelikle sektör, üst üste 6 çeyreklik yakaladığı ivmeyi artırarak 2017 yılı üçüncü çeyrekte sonraki en hızlı çeyrek dönemlik büyümesini gerçekleştirmiştir. Öte yandan gayrimenkul sektöründeki büyüme %2,5 ile inşaat sektörüne kıyasla yavaş gerçekleşmiştir. 2024 yılı birinci çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %9,6'ya yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektörün 2024 yılının ilk yarısında karşılaştığı en önemli zorluklardan biri, yükselen inşaat maliyetleri içinde en hızlı artışın yaşandığı işçilik maliyetleri ve buna paralel yaşanan kalifiye eleman sıkıntısı olmuştur. İç piyasadaki mavi yaka eleman sorununu yurt dışından eleman getirerek çözmeye çalışan sektör, özellikle deprem bölgesinde olağanüstü artış yaşayan işçilik ücretleri ile başa çıkmaya çalışmaktadır. İlk el konut satış sayısı 2024 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,8 azalarak 25.425 olurken, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,1 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 artışla 173.324 olmuştur. İkinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,7 azalarak 53.888 olurken, toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,8 azalarak 317.750 olmuştur. Sıkı para politikaları nedeniyle yılın üçüncü çeyreğinde yeni konut satışlarının durağan kalacağı öngörülmektedir. Yabancılarla yapılan konut satışlarındaki düşüş devam etmiş, Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,1 azalarak 1.440 olmuştur. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %1,8 olurken, Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,7 azalarak 10.461 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılarla en fazla konut satışı yapılan iller sırasıyla 593 ile Antalya, 478 ile İstanbul ve 116 ile Mersin olurken, ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 332 ile Rusya Federasyonu, 156 ile İran ve 102 ile Ukrayna vatandaşlarına yapılmıştır.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket holding statüsünde bulunan Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığıdır. İhraççının sermayesinde %74,89 oranında pay sahibi olan Türker Yatırım Holding A.Ş. bulunmaktadır. Türker Yatırım Holding A.Ş. 2013 yılında Mutlu Türker Holding A.Ş. unvanıyla

		kurulmuştur. 21.03.2014 tarihli ve 8533 no'lu Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde unvanı Türker Yatırım Holding A.Ş. olarak tescil olmuştur. Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin esas amacı, kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ele almak, ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımlarının güvenliğini sağlamak, arttırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı bir şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmak.																									
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/ unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/ unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket'in toplam sermayesinin/oy haklarının 5.332.617,81 TL tutarındaki kısmı Türker Yatırım Holding A.Ş.'ne ait olup, bu tutar Şirket sermayesinin %74,89'una tekabül etmektedir. Türker Yatırım Holding A.Ş. dışında Şirket sermayesinde doğrudan %5'ten fazla pay sahibi olan gerçek ya da tüzel kişi bulunmamaktadır. Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu %74,89 oranındaki pay dikkate alındığında Şirket'in dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir. <table><tr><th rowspan="2">Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı</th><th colspan="2">Sermayedeki Payı</th></tr><tr><th>Tutarı (TL)</th><th>Oranı (%)</th></tr><tr><td>Attila Türker</td><td>2.353.479,78</td><td>33,05</td></tr><tr><td>Ali Nuri Türker</td><td>1.827.397,28</td><td>25,66</td></tr><tr><td>Ayşe Bilgin</td><td>773.660,18</td><td>10,86</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>2.166.158,62</td><td>30,42</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>7.120.695,86</td><td>100,00</td></tr></table> Şirket sermayesini temsil eden paylar arasında herhangi bir grup ayrımı ve imtiyaz bulunmamakta olup, her bir ortağa ait 0,01 TL (1 Kuruş) nominal değerli 1 adet payın 1 oy hakkı bulunmaktadır. Doğrudan olarak Şirket'in yönetim kontrolüne Türker Yatırım Holding A.Ş. sahiptir.	Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		Tutarı (TL)	Oranı (%)	Attila Türker	2.353.479,78	33,05	Ali Nuri Türker	1.827.397,28	25,66	Ayşe Bilgin	773.660,18	10,86	Diğer	2.166.158,62	30,42	TOPLAM	7.120.695,86	100,00					
Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı																										
	Tutarı (TL)	Oranı (%)																									
Attila Türker	2.353.479,78	33,05																									
Ali Nuri Türker	1.827.397,28	25,66																									
Ayşe Bilgin	773.660,18	10,86																									
Diğer	2.166.158,62	30,42																									
TOPLAM	7.120.695,86	100,00																									
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen	Şirket'in 31.12.2021 tarihli finansal tabloları hariç; 30.06.2024 tarihli satın alma gücü endeksine göre düzenlenen ve özel bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2024 tarihinde sona eren ara dönem ile 31.12.2023 ve 31.12.2022 yıllık hesap dönemlerine ilişkin konsolide olmayan finansal durum tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir. <table><tr><th colspan="5">Finansal Durum Tablosu (TL)</th></tr><tr><th></th><th>30.06.2024</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2021</th></tr><tr><td>VARLIKLAR</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>5.280.619</td><td>12.787.078</td><td>30.273.243</td><td>15.866.883</td></tr><tr><td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td><td>4.183.011</td><td>11.762.147</td><td>29.777.158</td><td>5.444.949</td></tr></table>	Finansal Durum Tablosu (TL)						30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	VARLIKLAR					Dönen Varlıklar	5.280.619	12.787.078	30.273.243	15.866.883	Nakit ve Nakit Benzerleri	4.183.011	11.762.147	29.777.158	5.444.949
Finansal Durum Tablosu (TL)																											
	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021																							
VARLIKLAR																											
Dönen Varlıklar	5.280.619	12.787.078	30.273.243	15.866.883																							
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.183.011	11.762.147	29.777.158	5.444.949																							

**önemli
değişiklikler**

Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer Alacaklar	153.474	244.590	353.740	137.408
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>				
<i>Diğer Alacaklar</i>	153.474	244.590	353.740	137.408
Pesin Ödenmiş Giderler	115.842	34.404	31.089	4.201
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	-	-	-	63.001
Diğer Dönen Varlıklar	828.292	745.937	711.257	217.324
Duran Varlıklar	1.719.366.527	1.719.472.128	1.357.004.522	207.275.905
Diğer Alacaklar	82.307	92.100	96.563	32.686
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>				
<i>Diğer Alacaklar</i>	82.307	92.100	96.563	32.686
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.718.982.338	1.718.982.338	1.356.490.230	207.235.000
Maddi Duran Varlıklar	18.704	22.076	29.787	6.006
Kullanım Hakkı Varlıkları	279.840	371.054	378.856	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.777	3.179	6.360	1.834
Pesin Ödenmiş Giderler	1.561	1.380	2.725	379
TOPLAM VARLIKLAR	1.724.647.146	1.732.259.205	1.387.277.765	223.142.788
Kısa Vadeli Yükümlülükler	479.315	524.323	368.169	57.938
Kısa Vadeli Borçlanmalar	192.784	239.906	125.409	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa</i>				
<i>Vadeli Borçlanmalar</i>	192.784	239.906	125.409	-
<i>Kiralamaya İlişkinlerden Borçlar</i>	192.784	239.906	125.409	-
Ticari Borçlar	81.230	72.553	78.540	21.951
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari</i>				
<i>Borçlar</i>	81.230	72.553	78.540	21.951
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	145.178	177.652	131.588	25.073
Kapsamında Borçlar	60.123	34.212	32.632	10.914
Diğer Borçlar	60.123	34.212	32.632	10.914
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer</i>				
<i>Borçlar</i>	60.123	34.212	32.632	10.914
Uzun Vadeli Yükümlülükler	406.136.898	406.976.554	251.848.833	40.545.100
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	168.661	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>				
<i>Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	-	-	168.661	-
<i>Kiralamaya İlişkinlerden Borçlar</i>	-	-	168.661	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara	440.605	435.486	800.796	163.927
İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	405.696.293	406.541.068	250.879.376	40.381.173
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	-
ÖZKAYNAKLAR	1.318.030.933	1.324.758.328	1.135.060.763	182.539.750
Ödenmiş Sermaye	7.120.696	8.881.971	8.881.971	7.120.696
Sermaye Düzeltme Farkları	67.123.858	65.362.584	65.362.584	-
Kar veya Zararda Yeniden				
Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
Yeniden Değerleme ve Ölçüm	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
Kazanç ve (Kayıpları)	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-	-
Değer Artış Fonu	-	-	-	-
Tanınılan Fayda Planları	(430.590)	(418.316)	(285.171)	(15.346)
Yeniden Ölçüm Kazanç ve	(430.590)	(418.316)	(285.171)	(15.346)
(Kayıpları)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	(15.346)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış	5.011.639	5.011.639	5.011.639	680.957
Yedekler	5.011.639	5.011.639	5.011.639	680.957
Yasal Yedekler	5.011.639	5.011.639	5.011.639	680.957
Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	1.245.920.452	1.056.089.741	537.088.390	17.956.582
Net Dönem Karı / (Zararı)	(6.715.122)	189.830.711	519.001.351	30.888.720
TOPLAM KAYNAKLAR	1.724.647.146	1.732.259.205	1.387.277.765	223.142.788

Şirket'in dönen varlıklar toplamı 30.06.2024 tarihinde 5.280.619 TL, 31.12.2023 tarihinde 12.787.078 TL, 31.12.2022 tarihinde 30.273.243 TL ve 31.12.2021 tarihinde ise 15.866.883 TL'dir. 30.06.2024 tarihi itibarıyla 2023 yılı sonuna göre %59 azalışla 5.280.619 TL'ye düşmüştür. Dönen varlıklardaki azalışın en önemli nedeni nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen %64 oranındaki azalmadır. Şirket'in dönen varlıkları, toplam varlıklarının 30.06.2024 tarihinde %0,31'ini, 31.12.2023 tarihinde %0,74'ünü, 31.12.2022 tarihinde %2,18'ini ve 31.12.2021 tarihinde %7,11'ini oluşturmaktadır. Şirket'in duran varlıkları, 30.06.2024 tarihinde toplam varlıklarının %99,69'unu, 31.12.2023 tarihinde %99,26'sını, 31.12.2022 tarihinde

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Açıkadım Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Mahallesi
Kent Etabı Kat: 2 No: 222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275000 / Şirket Sic. No: 275000
Tic. Sic. No: 275000 / Şirket Sic. No: 275000

12

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumun Sermaye Piyasası Kurulu
No: 5 Kat: 2 Serhaddi İSTANBUL
Madeni Yatırımlar 4760319427

Şirket'in 31.12.2021 tarihli finansal tabloları hariç, 30.06.2024 tarihli satın alma gücü endeksine göre raporlanan 30.06.2024 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren ara dönemleri ile 31.12.2023 ve 31.12.2022 yıllık hesap dönemlerine ilişkin konsolide olmayan kar veya zarar tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

Şirket'in 30.06.2024 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren ara dönemleri ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 yıllık hesap dönemlerine ilişkin faaliyet bulundurmamaktadır. Şirket'in 30.06.2024 tarihi itibarıyla genel yönetim giderleri tutarı 6.742.220 TL, 30.06.2023 tarihi itibarıyla 7.439.264 TL olup, %9,37 oranında azalmıştır.

		31.12.2023 tarihi itibariyle 13.750.509 TL, 31.12.2022 tarihi itibariyle 10.840.780 TL ve 31.12.2021 tarihi itibariyle 2.225.764 TL olarak gerçekleşen genel yönetim giderlerindeki artış oranı 31.12.2023 tarihi itibariyle %26,84 olarak gerçekleşmiştir. Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabının 31.12.2021, 31.12.2022 ve 31.12.2023 tarihleri itibariyle yüksek tutar olmasının temel sebebi dönem sonlarında yapılan yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemeleridir. Şirket'in finansman gelirleri 30.06.2024 tarihi itibariyle 1.107.836 TL ve 30.06.2023 tarihi itibariyle 3.603.624 TL olarak gerçekleşmiş olup, azalış %69,26 oranındadır. Azalışın sebebi nakit ve nakit benzerlerindeki azalıştan kaynaklanmakta olup vadeli mevduat tutarı azalmıştır. Şirket'in finansman giderleri 30.06.2024 tarihi itibariyle 39.679 TL ve 30.06.2023 tarihi itibariyle 71.499 TL olarak gerçekleşmiş olup, %44,50 oranında azalışın sebebi kiralamalardan kaynaklanan faiz giderlerinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri hesabı esas faaliyetlerden diğer gelir hesabı ile doğru orantılı olup yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme farkı tutarındaki değişimlere bağlıdır. Yıl sonları itibariyle oluşan dönem karlarının sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme gelirlerinden ve net finansman gelirlerinden oluşmaktadır.																				
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																				
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterli olup, İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi aşağıda yer almaktadır. <table><tr><td>Net İşletme Sermayesi (TL)</td><td>30.06.2024</td><td>31.12.2023</td><td>31.12.2022</td><td>31.12.2021</td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar (A)</td><td>5.280.619</td><td>12.787.078</td><td>30.273.243</td><td>15.866.883</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler (B)</td><td>479.315</td><td>524.323</td><td>368.169</td><td>57.938</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi (A-B)</td><td>4.801.304</td><td>12.262.755</td><td>29.905.074</td><td>15.808.945</td></tr></table> Şirket'in 30.06.2024 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi toplam dönen varlıklardan kısa vadeli yükümlülüklerin çıkartılmasıyla 4.801.304 TL olarak hesaplanmış olup, Şirket'in önümüzdeki 12 aylık dönem boyunca vadesi gelen yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.	Net İşletme Sermayesi (TL)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	Dönen Varlıklar (A)	5.280.619	12.787.078	30.273.243	15.866.883	Kısa Vadeli Yükümlülükler (B)	479.315	524.323	368.169	57.938	Net İşletme Sermayesi (A-B)	4.801.304	12.262.755	29.905.074	15.808.945
Net İşletme Sermayesi (TL)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021																		
Dönen Varlıklar (A)	5.280.619	12.787.078	30.273.243	15.866.883																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler (B)	479.315	524.323	368.169	57.938																		
Net İşletme Sermayesi (A-B)	4.801.304	12.262.755	29.905.074	15.808.945																		

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Yatırım V.D.:52700000000000000000

14

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Gsül Sok. Kat: 9 Tower
No: 5 Kat:2 Şişli / İSTANBUL
Maviuk V.D.: 47600000000000000000

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayesinin; 42.724.175,16 TL'lik kısmı nakden (bedelli) ve 85.448.350,32 TL'lik kısmı iç kaynaklardan (bedelsiz) karşılanmak suretiyle toplam 128.172.525,48 TL artırılarak 135.293.221,34 TL'ye çıkarılacaktır. Yapılacak bu sermaye artırımını nedeniyle artırılabilecek 1 kuruş nominal değerli 100 adet pay (1 lot) için nominal değerli 12.817.252.548 adet paylar arasında pay grubu ayrımı ve imtiyaz bulunmamaktadır. Şirket sermayesini temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenmekte olup, BİAŞ Ana Pazar'da işlem görmektedir. İşbu sermaye artırımında ihraç ve halka arz edilecek paylar Borsa'da ISIN kodu ile işlem görecektir.
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	Şirket'in mevcut sermayesi 7.120.695,86 TL'dir. Beher payın nominal değeri 0,01 TL (1 Kuruş) olup, toplam sermaye 712.069.586 adet paya bölünmüştür. Şirket sermayesinde bedeli ödenmemiş pay yoktur.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: • Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19; TTK md. 507) • Oy Hakkı (SPKn md. 30; TTK md. 432-436) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, 11-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19; TTK md. 462) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29 ve 30; TTK md. 414-415, 419, 425 ve 1527; 11-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (SPKn md.29 ve 30) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md.14; TTKmd.437) • İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6 ve 20/2; TTK md. 445-451) • Azınlık Hakları (SPKn md. 27; TTK md. 411,412, 420,439, 531 ve 550)

		• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438 ve 439)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	İhraç edilecek payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak bir husus bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Şirket payları "TURGG" kodu ile BIST Ana Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar da yeni pay alma hakkı kullanımının birinci günü gerekli MKK işlemlerini müteakip BIST Ana Pazar'da aynı kod ile işlem görmeye başlayacaktır. Şirket'in payları halihazırda Borsa'da işlem gördüğünden sermaye artırımını nedeniyle ihraç ve halka arz edilecek payların işlem görmesi için Borsa'ya ayrıca başvuru yapılması gerekmemektedir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmenin kâr dağıtımına ilişkin maddesi çerçevesinde ortaklarına kâr dağıtımını yapmaktadır. Bu uygulamada Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Şirket Esas Sözleşmesinin 24. maddesi çerçevesinde, Şirket'in karı, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman gibi, Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan tutarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler hesap senesi sonunda tespit olunan gelirlerden düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırası ile aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur: Genel Kanuni Yedek Akçe: a) Türk Ticaret Kanunu'nun madde 519 hükmü uyarınca, %5 kanuni yedek akçe ayrılır. Birinci Temettü: b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır. c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, Yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara, derneklere ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir. İkinci Temettü: d) Safi kardan a, b ve c bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, %5'i

		yatırımları gerçekleştiremeyebilir, gerçekleştirebilse bile yatırımlar beklenen satış ve karlılık performansını sağlamayabilir. -Şirket, fiili vergi oranı ve/veya vergi kanunlarındaki değişikliklerden olumsuz etkilenebilir. -Şirket, kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek vergi denetimlerine tabi tutulabilir. -Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar edebilirler. -Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir. -Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir. -Yüksek enflasyon oranları maliyetleri artırabilir, beklenen karın azalmasına yol açabilir. -Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. -Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir. -Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. -Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Şirket'in sermayesini temsil eden ve sahibine ortaklık hakkı veren menkul kıymet olan payın temel olarak üç gelir unsuru vardır: Kardan pay alma, tasfiye bakiyesine katılma ve sermaye kazancı. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler bu unsurlar altında açıklanmaktadır. Buna göre, Şirket ilgili hesap döneminde faaliyetlerini kârla sonuçlarsa bile, düzenleyici otoritelerin kâr dağıtımı yasağı veya sınırlaması getirmesi, varsa geçmiş yıllar zararlarının mahsup edilmesi gerekliliği, yasal kayıtları ile SPK'ya göre hazırlanan finansal tablolarındaki karlılık durumunun farklılığı, finanse edilmesi gereken yapılmakta olan yatırımlarının varlığı veya genel kurulun karın dağıtılmayarak bünyede tutulmasına karar vermesi gibi durumlarda karını nakden ve/veya hisse olarak kısmen veya tamamen dağıtamayabilir.

	ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	42.724.175,16 TL nakit karşılanmak suretiyle 128.172.525,48 TL arttırılarak 135.293.221,34 TL'ye çıkarılmasına karar vermiştir. Bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 42.724.175,16 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek olan 42.724.175,16 TL'den bedelli sermaye artırımını için öngörülen 1.072.217 TL masraf ve Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin Şirket'e nakden koyduğu ve muaccel hale gelen 5.000.000 TL tutarındaki borç düşüldükten sonra 36.651.958,16 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. Şirket'in bedelli sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylardan elde etmeyi planladığı fiili net gelirin tamamını Şirket'in ihtiyaç duyduğu işletme sermayesi olarak kullanacaktır. Şirket'in işletme sermayesi: Halka arzdan elde edilecek fonun tamamı, Şirket'in yürütmekte olduğu ve Şirket paylarının ilk halka arzını takiben de yürütebileceği çeşitli faaliyetlerine ilişkin işletme sermayesinin güçlendirilmesi amacıyla kullanılacaktır. Şirket'in aktifinde yer alan arsası ile ilgili iş planları ve hedefleri dikkate alınarak, arazilerin değerlendirilmesi, mevcut projelerin geliştirilmesi faaliyetlerini sürdürmektir. Ayrıca gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alışveriş, ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü iş birliği sözleşmeleri yapmaktır. Bu amaçla Şirket'in mevcut arsasına ait masraflarının karşılanması olmak üzere Şirket'in ihtiyaç duyduğu diğer giderlere ait işletme sermayesinin karşılanması amacıyla halka arz gelirlerinin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket'in 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayenin, 85.448.350,32 TL iç kaynaklardan ve 42.724.175,16 TL nakit karşılanmak suretiyle 128.172.525,48 TL arttırılarak 135.293.221,34 TL'ye çıkarılacaktır. Şirket ortaklarının %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1 kuruş nominal değerli 100 adet 1 lot için 1 TL'den kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup, izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanılmasına başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmi tatile denk gelmesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen Şirket ortakları, yeni pay alma haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise, nominal değerinin altında olmamak üzere SPK düzenlemeleri çerçevesinde BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan iki iş günü süreyle satılacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahipleri satış duyurusu ile Ortaklığın internet sitesi (www.turker-og.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve İntegral Yatırım'ın

		(www.integralyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. İhraççının ortağı Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından, kendi payına düşen yeni pay alma haklarının tamamının kullanılacağına dair taahhüt verilmiştir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.																														
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Halka arza aracılık eden İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin halka arza aracılık komisyonu, Şirket'in ise sermaye elde etmesi söz konusu olacaktır. Halka arzın tarafları arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması, herhangi bir sermaye ilişkisi, elde edecekleri ücret haricinde doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkar bulunmamaktadır.																														
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'nin bedelli sermaye artırımı suretiyle ihraç edilecek payları halka arz edilecektir. Şirket'in söz konusu sermaye artırımında nakden artırılabilecek 42.724.175,16 TL nominal değerli paylar için mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kullanılması ve kalan payların halka arz edilmesi sonrasında satılamayan paylar ana hissedar Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından alınacağına dair taahhüt verilmiştir.																														
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarının tamamını kullandıkları varsayımına göre; <table border="1"> <thead> <tr> <th>TL</th><th>30.06.2024</th><th>Sermaye Artırım Sonrası</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ödenmiş Sermaye</td><td>7.120.695,86</td><td>135.293.221,34</td></tr> <tr> <td>- Nakit Sermaye Artırım Bedeli</td><td></td><td>42.724.175,16</td></tr> <tr> <td>- Bedelsiz Sermaye Artırım Bedeli</td><td></td><td>85.448.350,32</td></tr> <tr> <td>Yeni Pay Alma Hakkı Kullanım Fiyatı</td><td></td><td>1,00</td></tr> <tr> <td>Emisyon Primi</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td>İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet</td><td></td><td>1.072.217,46</td></tr> <tr> <td>Defter Değeri</td><td>1.318.030.933,00</td><td>1.359.682.890,70</td></tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td><td>185,0986</td><td>10,0499</td></tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)</td><td></td><td>-175,0487</td></tr> </tbody> </table>	TL	30.06.2024	Sermaye Artırım Sonrası	Ödenmiş Sermaye	7.120.695,86	135.293.221,34	- Nakit Sermaye Artırım Bedeli		42.724.175,16	- Bedelsiz Sermaye Artırım Bedeli		85.448.350,32	Yeni Pay Alma Hakkı Kullanım Fiyatı		1,00	Emisyon Primi	-	-	İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.072.217,46	Defter Değeri	1.318.030.933,00	1.359.682.890,70	Pay Başına Defter Değeri	185,0986	10,0499	Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-175,0487
TL	30.06.2024	Sermaye Artırım Sonrası																														
Ödenmiş Sermaye	7.120.695,86	135.293.221,34																														
- Nakit Sermaye Artırım Bedeli		42.724.175,16																														
- Bedelsiz Sermaye Artırım Bedeli		85.448.350,32																														
Yeni Pay Alma Hakkı Kullanım Fiyatı		1,00																														
Emisyon Primi	-	-																														
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.072.217,46																														
Defter Değeri	1.318.030.933,00	1.359.682.890,70																														
Pay Başına Defter Değeri	185,0986	10,0499																														
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-175,0487																														

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

30.06.2024 ve 30.06.2023 tarihli ara dönem ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 hesap dönemlerini denetleyen sorumlu ortak baş denetçisi Metin Etkin'dir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarına www.kap.org.tr ve www.turker-gg.com.tr uzantılarından ulaşılabilir. Şirket'in seçilen konsolide olmayan finansal durum tablosu kalemleri ile gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

Finansal Durum Tablosu (TL)				
	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	5.280.619	12.787.078	30.273.243	15.866.883
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.183.011	11.762.147	29.177.158	15.444.949
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer Alacaklar	153.474	244.590	353.740	137.408
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>153.474</i>	<i>244.590</i>	<i>353.740</i>	<i>137.408</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	115.842	34.404	31.089	4.201
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	-	-	-	63.001
Diğer Dönen Varlıklar	828.292	745.937	711.257	217.324
Duran Varlıklar	1.719.366.527	1.719.472.128	1.357.004.522	207.275.905
Diğer Alacaklar	82.307	92.100	96.563	32.686
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>82.307</i>	<i>92.100</i>	<i>96.563</i>	<i>32.686</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.718.982.338	1.718.982.338	1.356.490.230	207.235.000
Maddi Duran Varlıklar	18.704	22.076	29.787	6.006
Kullanım Hakkı Varlıkları	279.840	371.054	378.856	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.777	3.179	6.360	1.834
Peşin Ödenmiş Giderler	1.561	1.380	2.725	379
TOPLAM VARLIKLAR	1.724.647.146	1.732.259.205	1.387.277.765	223.142.788
Kısa Vadeli Yükümlülükler	479.315	524.323	368.169	57.938
Kısa Vadeli Borçlanmalar	192.784	239.906	125.409	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	<i>192.784</i>	<i>239.906</i>	<i>125.409</i>	<i>-</i>
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	<i>192.784</i>	<i>239.906</i>	<i>125.409</i>	<i>-</i>
Ticari Borçlar	81.230	72.553	78.540	21.951
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>81.230</i>	<i>72.553</i>	<i>78.540</i>	<i>21.951</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	145.178	177.652	131.588	25.073
Diğer Borçlar	60.123	34.212	32.632	10.914
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>60.123</i>	<i>34.212</i>	<i>32.632</i>	<i>10.914</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	406.136.898	406.976.554	251.848.833	40.545.100
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	168.661	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>168.661</i>	<i>-</i>
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>168.661</i>	<i>-</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	440.605	435.486	800.796	163.927
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	405.696.293	406.541.068	250.879.376	40.381.173
ÖZKAYNAKLAR	1.318.030.933	1.324.758.328	1.135.060.763	182.539.750
Ödenmiş Sermaye	7.120.696	8.881.971	8.881.971	7.120.696
Sermaye Düzeltme Farkları	67.123.858	65.362.584	65.362.584	-

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.Anıbadem Çeçen Sok. Akasya Açıbadem Sitesi
Kent Etabı Kat: No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275000 / Mersis No: 34710000000000000000
Tic. Sic. No: 275000 / Mersis No: 34710000000000000000

Finansal Durum Tablosu (TL)				
	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Fonu	-	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	(13.346)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.011.639	5.011.639	5.011.639	680.957
Yasal Yedekler	5.011.639	5.011.639	5.011.639	680.957
Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)	1.245.920.452	1.056.089.741	537.088.390	17.956.582
Net Dönem Karı / (Zararı)	(6.715.122)	189.830.711	519.001.351	30.888.720
TOPLAM KAYNAKLAR	1.724.647.146	1.732.259.205	1.387.277.765	223.142.788

(*) 2022 ve 2023 yılı finansal tabloları 30.06.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

Kar veya Zarar Tablosu (TL)					
	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	-	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(6.742.220)	(7.439.264)	(13.750.509)	(10.840.780)	(2.225.764)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	124.745	111.756	362.928.392	657.094.378	38.110.929
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	-
ESAS FAALİYET KARİ / (ZARARI)	(6.617.475)	(7.327.508)	349.177.883	646.253.597	35.885.165
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/ (Giderler)	-	-	-	-	-
FINANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARİ / (ZARARI)	(6.617.475)	(7.327.508)	349.177.883	646.253.597	35.885.165
Finansman Gelirleri	1.107.836	3.603.624	6.321.024	7.652.798	2.769.693
Finansman Giderleri (-)	(39.679)	(71.499)	(116.950)	(106.079)	(17.282)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	78.609.694	36.858.754	88.776.552	33.156.754	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ (ZARARI)	73.060.376	33.063.371	444.158.509	686.957.070	38.637.576
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(79.775.498)	(104.411.385)	(254.327.798)	(167.955.719)	(7.748.856)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	-	-	-	(96.144)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(79.775.498)	(104.411.385)	(254.327.798)	(167.955.719)	(7.652.712)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ (ZARARI)	(6.715.122)	(71.348.014)	189.830.711	519.001.351	30.888.720
DÖNEM KARİ (ZARARI)	(6.715.122)	(71.348.014)	189.830.711	519.001.351	30.888.720

(*) 2022 ve 2023 yılı finansal tabloları 30.06.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

Yatırımcılar, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahnamenin 10 (Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler) ve 22 numaralı (İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler) bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Akıbadem Çarşı Sokak, Akasya Akıbadem Sitesi
Kent Etabı Blok No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276600 / Mersis No: 34760000000000000000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Akasya Sokak, Akıbadem Sitesi
No: 9 Kat: 2 Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276600 / Mersis No: 34760000000000000000

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Kartal Arsası'nın imar sürecinin tamamlanma süresiyle ilgili belirsizliğin devam etmesi planlanan proje geliştirme faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek durgunluk ya da mali politikalarda sıkışmanın başlaması ve neticesinde oluşabilecek likidite sorunu Şirket'in planladığı projelerin gerçekleşmesini erteleyebilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörde maliyet ve giderleri oluşturan girdilerin fiyat değişiminden dolayı Şirket'in maliyetleri artabilir, karlılığı düşebilir ve genel olarak hizmet üretiminde gerilemeye sebep olabilir.

Şirket'in planladığı yatırımlar; sözleşmenin karşı tarafları, küresel problemler ya da Şirket kaynaklı sebeplerle aksayabilir, bu durum Şirket'in geleceğe ilişkin öngörülerini ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Finansman maliyetlerinin yükselmesi Şirket'i olumsuz etkileyebilir.

Şirket, büyüme hedefleri doğrultusunda yapmayı planladığı yatırımlar için finansman bulamayabilir, bu yatırımları gerçekleştiremeyebilir, gerçekleştirebilse bile yatırımlar beklenen satış ve karlılık performansını sağlamayabilir.

Şirket, fiili vergi oranı ve/veya vergi kanunlarındaki değişikliklerden olumsuz etkilenebilir.

Şirket, kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek vergi denetimlerine tabi tutulabilir.

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar edebilirler.

Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.

Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, beklenen karın azalmasına yol açabilir.

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.

Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Açıközü Çeçen Akasya Akademi Sitesi
Kent Etabı A Blok No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27.035/03500000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Galat Sı. Kat: 5
No: 3 Kat: 2 Çarşı / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27.035/03500000

projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Bu faktörler projelerin başlangıç ve bitiş tarihini ve şirketlerin projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Dünyada ve Türkiye’de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın hastalık vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini, satışlarını ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Kar payı, ortaklıkların yıl sonunda elde ettiği net dağıtılabilir dönem kârından ortakların elde ettiği gelirdir. Kâr payının dağıtılabilmesi için öncelikle Şirket’in faaliyetleri sonucunda dağıtılabilir kâr elde etmesi ve geçmiş yıllar zararının olmaması gerekmektedir. Kar dağıtımı Yönetim Kurulunun önerisi ve Genel Kurulun onayı ile yapılabilir. Dolayısıyla, çeşitli nedenlerle Genel Kurulun toplanamaması veya kar dağıtım kararı alınmaması halinde dağıtılabilir karı olmasına rağmen Şirket kar dağıtmayabilir.

Payları Borsada işlem gören ortaklıklar kar paylarını nakden ve/veya hisse şeklinde dağıtabilirler. Şirket ilgili hesap döneminde faaliyetlerini karla sonuçlandırsa bile, düzenleyici otoritelerin kar dağıtımı yasağı veya sınırlaması getirmesi, varsa geçmiş yıllar zararlarının mahsup edilmesi gerekliliği, yasal kayıtları ile SPK’ya göre hazırlanan finansal tablolarındaki karlılık durumunun farklılığı, finanse edilmesi gereken yapılmakta olan yatırımlarının varlığı veya genel kurulun karın dağıtılmayarak bünyede tutulmasına karar vermesi gibi durumlarda karını nakden ve/veya hisse olarak kısmen veya tamamen dağıtamayabilir. Bu durum, yatırımcıların kâr payı yoluyla düzenli gelir elde etmesini engelleyebilir.

Pay sahipleri, ortaklığın karına da, zararına da ortaktır. Pay sahibi, Şirket’in tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak etme hakkına haizdir. Şirket’in tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra geriye mal varlığı kalması durumunda, pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir. Tasfiye sonucunda tüm alacaklılara ödemelerin yapılamaması durumunda ise, pay sahiplerine herhangi bir ödeme yapılamayacaktır. Diğer taraftan, Şirket’in tasfiyesi durumunda paylarının Borsada işlem görmesi mümkün olmayacağından payların likidite edilme olanağı oldukça azalır. Ayrıca, tasfiye aşamasına giren Şirket, SPK kapsamından çıkma şartlarını sağlayacağından muhtemelen halka açık ortaklık statüsünü kaybedebilecektir. Bu gelişmeler sonucunda ortakların ellerindeki Şirket payları önemli ölçüde değer yitirebilir.

Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahibi tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

Sermaye Kazancı: Zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir. İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

Şirket payları Türk Lirası cinsinden işlem görmektedir ve kar payı ödemesi yapılması durumunda bu kar payları TL cinsinden ödenecektir. Dolayısıyla Türk Lirası’nın diğer para birimlerine göre

değerinde oluşabilecek dalgalanmalar payların değerini ve Türkiye dışındaki yatırımcılar için başka para birimlerine dönüştürülecek kar payı ödemelerinin değerini etkileyebilir.

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

5.4. Diğer riskler:

Yukarıdaki 5.1, 5.2 ve 5.3 bölümlerinde açıklanan riskler yanında, aşağıda belirtilen hususlar nedeniyle de Şirket ve payları olumsuz etkilenebilir.

Doğal afetler ve terör olayları tüm dünyada risk yönetimi kapsamında değerlendirilmesi gereken oldukça önemli risklerdendir. Şirket kontrolü dışında meydana gelebilecek doğal afetler ve terör riskinden olumsuz etkilenebilir. Türkiye'nin büyük bir bölümü, deprem bilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölge olarak tanımlanmakta olup Türkiye, yakın geçmişte şiddetli depremlere sahne olmuştur. Sektörde faaliyet gösteren şirketlerin konumlandığı şehirlerde şiddetli bir depremin meydana gelmesi; sektörde yer alan şirketlerin tesislerinin hasar görmesine, faaliyetlere ara verilmesine ve/veya faaliyetlerin durmasına neden olabilir. Doğal afet, virüs veya salgın hastalık gibi durumların ortaya çıkması başta global olmak üzere ülke ekonomik faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, sektördeki şirketlerin satışlarını, karlılıklarını ve finansal durumlarını olumsuz etkileyebilir, şirketlerin faaliyetlerinde aksamaya neden olabilir. Bu durum sektörün genelinde faaliyet sonuçlarını ve finansal durumu olumsuz yönde etkileyebilir.

Sermaye Riski: Net borç/özkaynak oranının yüksekliği Şirket'in finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükler) düşülmesiyle hesaplanır. Şirket, yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması durumunda zararlarla karşılaşabilecektir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi	: Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	: İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	: 876332-0

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

Şirket 15.07.2013 tarihinde süresiz olarak kurulmuştur. Kuruluş işlemleri ve esas sözleşme 19.07.2013 tarih ve 8367 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çimen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok No:222 Üsküdar İSTANBUL
Tic. Sicil No: 876332-0

28

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Sırt Sok. 5. Kat Kat:5
No:5 Kat:2 Etiler Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 274943-0427

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

Hukuki Statüsü	: Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	: T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	: Türkiye
Fiili Yönetim/ Merkez Adresi	: Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul
Telefon	: 0 216 30 412 98
Faks	: 0 216 504 18 89
İnternet Adresi	: www.turker-gg.com

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Şirket'in faaliyet konusu sahibi olduğu gayrimenkuller ile ilgili projeler yapılması, arazilerin değerlendirilmesi, mevcut projelerin geliştirilmesi faaliyetlerini sürdürmektir. Ayrıca gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alışveriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü iş birliği sözleşmeleri yapmaktır.

Şirket'in aktifinde yer alan en önemli kalem yatırım amaçlı gayrimenkuller olup, aktifin %99,67'sini oluşturmaktadır. Yatırım amaçlı olarak Şirket'in aktifinde yalnızca Kartal'daki eski fabrikanın bulunduğu 69.671 metrekarelik arazi bulunmaktadır. Arazi, Kartal Kentsel Dönüşüm bölgesi

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.

Acıbadem Çeçen Site Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok D:222 Üsküdar İSTANBUL
Üsküdar V.D. 34099

29

İNTEKSA
İNTEKSA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Saat 36 Kat:5
No:5 Kat:2 Beşiktaş İSTANBUL
Maslak V.D. 34099

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek Şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitifte çevirmiştir.

2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94.471 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla

kiyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m², Ferko Line), ACN Turk (4.000 m², Quasar), Zeren Holding (3.750 m², Levent 199) ve Regus (2.021 m², Premier Campus) bulunmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde boşluk oranı 2024 yılının ilk çeyreğinde %6,23'e gerilerken, MİA bölgesinde boşluk oranı %9,23'e düşmüştür. Dolayısıyla, bazı şirketlerin yeni ofis arayışlarını sürdürmesine karşın birçok firmanın mevcut mekanları daha verimli bir şekilde kullanma eğilimi sürmüştür. Bu eğilim, gelecekte ofis kiralamalarında daha rekabetçi bir ortamın oluşmasına ve işletmelerin maliyetleri optimize etmek için alternatif çözümler aramalarına yol açmaktadır. (Kaynak: GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1 Sayı: 36 (<https://www.gyoder.org.tr/files/202407/a2b63ff8-3819-4930-b165-c1709db7018b.pdf>))

Şirket'in, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu 69.671,12 m² boş arsası bulunmaktadır. Şirket'e kaynak yaratmak amacıyla arsanın değerlendirilebilmesi için İmar durumunun netleşmesi beklenmektedir.

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

Yoktur.

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

7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin işbu İzahnamenin 5'inci bölümünde ayrıntılarıyla yer alan ve olağanüstü unsurlar nedeniyle doğabilecek olan riskler doğrultusunda, Şirket'in faaliyetlerini etkileme ihtimali vardır. Söz konusu bu riskler mevcut faaliyetleri olduğu gibi, gelecekte planlanan faaliyetleri de etkileyebilirler.

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, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi'nde konumlu 69.671,12 m² boş arsası bulunmaktadır. Şirket'e kaynak yaratmak amacıyla arsanın değerlendirilebilmesi için İmar durumunun netleşmesi beklenmektedir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Faaliyet gösterilen sektörlerle ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır.

KAP, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Resitpaşa Mahallesi Borsa İstanbul Caddesi No:4 Emirgan, 34467 Sarıyer/İstanbul, 444 06 55, www.kap.org.tr

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etiler Blok No:722 Üsküdar - İSTANBUL
Üsküdar V.D. 616 03 0993

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak 111 Kat:2 Sarıyer / İstanbul
Maslak V.D. 477 09 1427

YATIMUR MENKORIL DOUGLAS, ER, INC.
10000 Man. Sootok, Yang Yang
10000 Sanyang, Yang Yang
Mitsubishi V.D. 10000 10000

Garantisiz/Teminatsız	-
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	406.136.898
Garantili	-
Teminatl	-
Garantisiz/Teminatsız	-
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	406.616.213
Özkaynaklar	
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	7.120.696
Yasal yedekler	5.011.639
Diğer yedekler	-
TOPLAM KAYNAKLAR	1.724.647.146
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	
B. Nakit Benzerleri	4.183.011
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	4.183.011
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	192.784
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	192.784
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-3.990.227
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-3.990.227

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket en az 12 aylık bir dönem için kısa vadeli yükümlülüklerini karşılamak için yeterli derecede işletme sermayesine sahiptir. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi aşağıda yer almaktadır.

Net İşletme Sermayesi (TL)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	5.280.619	12.787.078	30.273.243	15.866.883
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(479.315)	(524.323)	(368.169)	57.938
Net İşletme Sermayesi	4.801.304	12.262.755	29.905.074	15.808.945

Şirket'in 30.06.2024 tarihi itibarıyla net işletme sermayesi toplam dönen varlıklardan kısa vadeli yükümlülüklerin çıkartılmasıyla 4.801.304 TL olarak hesaplanmış olup, Şirket'in önümüzdeki 12 aylık dönem boyunca vadesi gelen yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

Şirket'in dönen varlıklar içinde yer alan nakit ve nakit benzerlerinin hangi para cinsinden tutulduğu 30.06.2024 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo dipnotları Not 6'da açıklanmıştır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (*)	
					(TL)	(%)
		Üsküdar İstanbul				
Ali Nuri Türker	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	1.827.397,28	25.66
Simla Türker Bayazit	Yönetim kurulu Üyesi	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-
Mahmut Kerem Bilgin	Yönetim kurulu Üyesi	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-
Ahmet Gültekin Karaşin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığı/Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliği/Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığı	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-
Sezai Bekgöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Denetimden Sorumlu Komite Üyeliği/Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığı/Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeliği	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-

Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışındaki görevleri aşağıdaki gibidir;

Adı Soyadı	Ünvanı	Şirket Dışında Aldığı Görevler
Atilla Türker	Yönetim Kurulu Başkanı	Türker Yatırım Holding A.Ş., Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş., Güntürksöy Turizm

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok No:222 Üsküdar/İSTANBUL

Üsküdar V.D. 43600000000000000000

42

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Türker Yatırım Holding A.Ş. Genel Kurul
No:222 Sanayi A.Ş. Güntürksöy Turizm
Maksak V.D. 43600000000000000000

		Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.
Ali Nuri Türker	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Türker Yatırım Holding A.Ş., Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Simla Türker Bayazıt	Yönetim Kurulu Üyesi	Türker Yatırım Holding A.Ş. ve Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Mahmut Kerem Bilgin	Yönetim Kurulu Üyesi	Türker Yatırım Holding A.Ş., Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş., Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.
Ahmet Gültekin Karaşin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Çeşitli şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.
Sezai Bekgöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yurt içinde ve yurt dışında danışmanlık hizmetleri sunmakta ve bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Şirket'in yönetiminde söz sahibi olan personellerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı (%)	
					(TL)	(%)
Afşin Aykanat	Genel Müdür	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Genel Müdür	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-
İlker Eke	Muhasebe Müdürü	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Muhasebe Müdürü	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-
Ayvaz Aydın	Personel ve İdari İşler Müdürü	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Personel ve İdari İşler Müdürü	28.05.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.	-	-

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

Şirket 15.07.2013 tarihinde kurulmuş olup, son beş yıl içerisinde kurulmamıştır.

14.2.4. 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:

Attila Türker, Ali Nuri Türker ve Mahmut Kerem Bilgin'in amcasıdır. Simla Türker Bayazıt, Attila Türker'in kızıdır.

Yönetimde söz sahibi personel arasında akrabalık ilişkisi yoktur.

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

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personellerin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkındaki bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Atilla TÜRKER, Yönetim Kurulu Başkanı

1934 yılında doğan Atilla Türker, New York Washington Business College mezunudur. 1957-1960 yılları arasında New York'ta çeşitli sektörlerde çalışmış, 1960 yılından itibaren Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayi A.Ş.'de yönetimde görev almıştır. 15 Ağustos 1989 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı ile Yönetim Kurulu Başkanlığı görevine atanmış, 15 Temmuz 2013 tarihinden itibaren Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir.

Ali Nuri TÜRKER, Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1958 yılında doğan Ali Nuri TÜRKER, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunu olup finans alanında yüksek lisans yapmıştır. 1974-2014 yılları arasında Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayi A.Ş.'de çeşitli görevlerde bulunmuş, 1989 yılında Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevine atanmıştır. 15 Temmuz 2013 tarihinden itibaren Şirket'in Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir.

Simla Türker BAYAZIT, Yönetim Kurulu Üyesi

1972 doğumlu olan Simla Türker Bayazıt, City University Business School'da Sigorta ve Risk Yönetimi alanında yüksek lisans yapmıştır. 1997-2013 yılları arasında Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayi A.Ş.'de çeşitli pozisyonlarda görev almış, 2004 yılında Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. 15 Temmuz 2013 tarihinden itibaren Şirket'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

Mahmut Kerem BİLGİN, Yönetim Kurulu Üyesi

1970 yılında doğan Mahmut Kerem Bilgin, Oglethorpe University Business Administrator bölümünden mezun olmuştur. 1995 yılından bu yana Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayi A.Ş.'de Yeni Proje ve Destek Müdürü olarak görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Prof. Dr. Ahmet Gültekin KARAŞİN, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1953 doğumlu olan Prof. Dr. Ahmet Gültekin Karaşin, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü mezunudur. 1978-2011 yılları arasında farklı sektörlerde geniş bir tecrübe edinmiş, Proje Değerleme Uzmanı, SPK Uzmanı, Garanti Bankası Menkul Kıymetler Müdürü, Sabah Yayıncılık A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, Medya Holding A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi, Arch Foreign Trade Plc. Direktörü gibi çeşitli üst düzey pozisyonlarda görev almıştır. Ayrıca Standart Gayrimenkul Menkul Değerleme A.Ş.'nin kurucusu ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak çalışmış, Ata Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı ve danışmanlık yapmıştır. Akademik kariyerinde ise Kadir Has Üniversitesi'nde Finansman Profesörü olarak görev yapmıştır. Şirket'te Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak katkıda bulunmaktadır.

Dr. Sezai BEKGÖZ, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1962 doğumlu olan Dr. Sezai Bekgöz, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümü'nden lisans derecesini almış, ardından İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nde lisansüstü

eğitimi tamamlamış ve Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde bankacılık alanında doktora yapmıştır.

1983-1992 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi'nde Denetçi olarak görev almıştır. 1992-1998 yılları arasında Borsa İstanbul Teftiş Kurulu Başkanı, 1998-2007 yılları arasında ise Piyasalar, Risk Yönetimi ve Üye İşlerinden Sorumlu Başkan Yardımcısı olarak çalışmıştır. Ayrıca, 1997-2007 yılları arasında İzmir Vadeli İşlemler Borsası, Takasbank Takas ve Saklama Bankası ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini üstlenmiştir.

2007-2016 yılları arasında Takasbank Takas ve Saklama Bankası'nda Yurt İçi ve Yurt Dışı Takas ve Saklama Operasyonları, Dış İlişkiler ve Üye İşlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Dr. Sezai Bekgöz, halen yurt içinde ve yurt dışında danışmanlık hizmetleri vermekte ve bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

Afşin AYKANAT, Genel Müdür

1982 doğumlu olan Afşin Aykanat, Yeditepe Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nden lisans derecesini almış, ardından İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Bölümü'nden yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır.

2005-2011 yılları arasında Tago Mimarlık, Dündar İnşaat da genel müdür olarak görev yapmıştır. İnşaat sektöründe lider firmalardan edindiği bilgi ve deneyimle 2011 yılında ARED Yapıyı kurarak, Türkiye'nin inşaat sektörüne giriş yapmıştır. Mimar ve mühendis bir ailenin vizyonu ile yola çıkarak, konut, ofis, otel ve eğitim kurumu gibi pek çok farklı alanda 50'den fazla başarılı projeye imza atmıştır. Şu anda ARED Yapı'nın Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir.

İlker EKE, Muhasebe Müdürü

1975 doğumlu olan İlker Eke, İstanbul Bilgi Üniversitesi İşletme Bölümü'nden lisans derecesi ile mezun olmuştur. 1999-2005 yılları arasında Güreli Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'de Denetçi olarak profesyonel kariyerine başlamıştır. 2008-2010 yılları arasında Horwath Troy Bağımsız Denetim A.Ş.'de Denetçi, 2010-2012 yılları arasında MRO Teknik Servis San. ve Tic. A.Ş.'de İç Denetim Müdürü olarak görev almıştır.

2014-2024 yılları arasında MGI Bağımsız Denetim A.Ş.'de Kıdemli Denetim Müdürü pozisyonunda görev yapmıştır. 2024 yılı Mayıs ayından itibaren Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'de Muhasebe Müdürü olarak çalışmaktadır.

Ayvaz AYDIN, Personel ve İdari İşler Müdürü

1972 doğumlu olan Ayvaz Aydın, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nden 1996 yılında mezun olmuştur. Profesyonel kariyerine 1998 yılında Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayi A.Ş.'de İnsan Kaynakları Şefi olarak başlamış, 2005-2013 yılları arasında aynı şirkette İnsan Kaynakları Müdürü, 2013-2016 yılları arasında ise İnsan Kaynakları Direktörü ve Fabrika Müdürü görevlerini üstlenmiştir.

2014 yılından itibaren Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'de Personel ve İdari İşler Müdürü olarak görevine devam etmektedir.

14.4. 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 üyeliklerinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı Kat: 5 No: 222/55/100/17 İSTANBUL
Ülküdar V.D. 4/3/518427

45

Selvi Samur
TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı Kat: 5 No: 222/55/100/17 İSTANBUL
Ülküdar V.D. 4/3/518427

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelinin Şirket dışında görev aldığı ya da ortağı bulunduğu ortaklıklara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Son 5 Yılda Görev Üstlendiği Şirketin Ticaret Unvanı	Görevi	Devam Edip Etmediği	Sermaye Payı	
				TL	%
Atilla Türker	Türker Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	5.314.586,00	42,1837
	Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	-	-
	Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	1.760.311,27	42,1837
Ali Nuri Türker	Türker Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	4.089.183,00	32,4573
	Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	-	-
	Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	1.354.431,25	32,4573
Simla Bayazıt Türker	Türker Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	7,00	0,00001
	Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	2,61	0,00001
	Fenerbahçe Spor Kulübü	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-
Mahmut Kerem Bilgin	Türker Yatırım Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Tür Soy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
Prof. Dr. Ahmet Gültekin Karaşin	Verusa Holding A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Verusatürk Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Innosa Teknoloji A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Acıselsan, Acıpayam Selüloz San. ve Tic. A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-
Dr. Sezai Bekgöz	Misyon Yatırım Bankası A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Investco Holding A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Gönderal Ödeme Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)	Devam Ediyor	-	-
	Acıselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Integral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)	Devam Ediyor	-	-
	Verusatürk Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-	-
	Pusula Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)	Devam Ediyor	-	-
	Beylerbeyi Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)	Devam Ediyor	-	-
	Goodyear Lastikleri Tic. A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-
	Verusa Holding A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-
	Çamlı Yem Besicilik Sanayii ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)	Devam Etmiyor	-	-
	Pınar Entegre Et ve Un Sanayii A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-
	Pınar Su ve İçecek Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-	-

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

Yoktur.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Acıbadem Sağlık Şek. Akasya Arıbadem Site
Kent Eski A Blok No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Üsküdar V.D. 674 038 889

46

INTEGRAL
PATRIM MENKUL DEBETRIAS
Kantor: Jln. Sudi Bk. Sudi Tower
Mandiri V.O. 476 515427

	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Sonları İtibarıyla Personel Sayısı	5	5	5	5

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in payları arasında grup ayrımı bulunmamakta olup, Şirket sermayesini temsil eden payların her biri 1 oy hakkına haizdir. Şirket'in 28.05.2024 tarihli genel kurul toplantısı ve izahname tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	28.05.2024		İzahname Tarihi İtibariyle	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Türker Yatırım Holding A.Ş.	5.332.617,81	74,89	5.332.617,81	74,89
Diğer	1.788.078,05	25,11	1.788.078,05	25,11
TOPLAM	7.120.695,86	100,00	7.120.695,86	100,00

Şirket sermayesini temsil eden paylar arasında oyda imtiyaz bulunmadığından ortakların sermayedeki payı ile sahibi olduğu oy hakları aynıdır. Şirket sermayesinde %5 ve daha fazla oya sahip tüzel kişi ortağın ortaklık yapısı dikkate alındığında, Şirket'in dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibi olmaktadır:

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	12.08.2024		İzahname Tarihi İtibariyle	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Attila Türker	2.353.479,78	33,05	2.353.479,78	33,05
Ali Nuri Türker	1.827.397,28	25,66	1.827.397,28	25,66

Ayşe Bilgin	773.660,18	10,86	773.660,18	10,86
Diğer	2.166.158,62	30,42	2.166.158,62	30,42
TOPLAM	7.120.695,86	100,00	7.120.695,86	100,00

18.2. 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:

Yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayesi her biri 1 (Bir) Kuruş nominal değerde 712.069.586 adet paydan oluşmakta olup, paylara ilişkin ayrıntılı bilgiler aşağıda verilmektedir.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-	Hamiline	İmtiyaz yoktur.	0,01	7.120.695,86	100,00
			TOPLAM	7.120.695,86	100,00

18.4. 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 sermayesinde %74,89 paya sahip olan Türker Yatırım Holding A.Ş., pay oranının %50'yi aşması nedeniyle yönetim hakimiyetine sahiptir.

Yönetim hakimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dışında alınan tedbirler bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemin niteliği ve alınan-verilen teminatların tutarı aşağıdadır:

İlişkili Taraflar	İlişkinin Niteliği	Teminatın Niteliği
Türker Yatırım Holding A.Ş.	Kira Geliri	Yok

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Apt. Kat: 5. Kat
Kent: Beşiktaş A Blok No: 234 / 34398 / İSTANBUL
Üsküdar V.D. / 34398 / İSTANBUL

Türsoy Turizm A.Ş.	Kira Geliri	Yok
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	Kira Geliri	Yok

İzahname’de sunulan finansal tablo dönemleriyle itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar veya ilişkili taraflara borçlara yoktur.

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili Taraflara Satışlar-Kira Gelirleri (TL)	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Türker Yatırım Holding A.Ş.	41.582	37.284	68.598	50.692	17.203
Türsoy Turizm A.Ş.	41.582	37.284	68.598	50.692	17.203
Güntürksoy Turizm Yatırımları San. A.Ş.	41.581	37.188	68.518	45.791	16.314
Toplam	124.745	111.756	205.714	147.175	50.720

Kira Gelirleri, ofis alanı kira yansıtımlarından oluşmaktadır. Kira gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmektedir.

İlgili finansal tablolar dönemleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar bulunmamaktadır.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket’in çıkarılmış sermayesi 7.120.695,86 TL olup her biri 1 kuruş nominal değerde 712.069.586 adet hamiline yazılı paydan oluşmaktadır. Çıkarılmış sermayenin tamamı ödenmiştir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket esas sözleşmesinin “ŞİRKETİN SERMAYESİ” başlıklı 6’ncı maddesi uyarınca Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 50.000.000 TL olup, 1 kuruş nominal değerde 5.000.000.000 (beşmilyar) adet paya bölünmüştür. SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için SPK’dan izin almak suretiyle genel kuruldan 5 yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararı ile sermaye artırımı yapılamayacaktır.

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

Şirket’in işbu İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla aynı sermaye ödemesi bulunmamaktadır. İlgili dönemdeki fiili dolaşımdaki pay sayısına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmekte olup, bu bilgiler KAP’ın İnternet adresinden (<https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/genel/4028e4a140f2ed720140f3440383018e>) temin edilmiştir.

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fiili Dolaşımdaki Paylar, Nominal TL	1.665.659,05	1.665.786,68	1.665.586,36	1.661.702,87	1.662.028,87
Toplam Sermaye Tutarı TL	7.120.695,86	7.120.695,86	7.120.695,86	7.120.695,86	7.120.695,86
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)	23,39%	23,39%	23,39%	23,34%	23,34%

TÜRKER PROJE, SAĞIRMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akıncılar Cad. No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276995 / Şirket Sic. No: 276995 / Mersis No: 34710008900001000000

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Nispetiye Mah. Şişli Sk. No: 5 Kat: 5
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276995 / Şirket Sic. No: 276995 / Mersis No: 34710008900001000000

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. 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.

20.6. 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.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.8. 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.

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

Şirket'in ISIN kodu TREMPYG00017 olan hamiline yazılı payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görmektedir. İş bu izahname kapsamında ihraç edilecek paylar için de Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görmek üzere ilave kotasyon başvurusu yapılacaktır.

20.10. 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.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket Esas Sözleşmesi, Şirket İç Yönergesi ve Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge'ye Şirket internet sitesi adresinde (www.turker-gg.com) bulunan Yatırımcı ilişkileri Şirket Bilgileri bölümünden ve www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket faaliyet konusu Esas Sözleşmesi'nin 4'üncü maddesinde belirtildiği üzere; mülkiyetinde bulunan ve satın alacağı her türlü arsa, arazi vb. gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alış-veriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Abdemi Çeçen Sok. Masaya Acıbadem, Site 1
Kent Etabı A Blok Kat:222 Üsküdar / İTİTARUL
Üsküdar / D. 626 035 0899

tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü işbirliği sözleşmeleri yapmak ve diğer faaliyet konuları ile iştigal etmektir. Mevcut durum itibarıyla sahip olduğu gayrimenkul üzerinde imar ve parselasyon çalışmaları sürdüğünden, Şirket geliştirme faaliyetine geçmemiştir.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket esas sözleşmesinin Yönetim Kurulu ve komiteler ile ilgili maddeleri aşağıdadır;

YÖNETİM KURULU

MADDE 9: Şirketin her türlü işlemleri Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu Hükümleri uyarınca seçilecek enaz 5 (beş) üyeden oluşacak Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu bağımsız üye sayısı kriterleri, seçimi, görev süreleri, çalışma esasları, görev alanları ve benzeri konular Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre tespit edilir.

Yönetim kurulu, üyelerinin salt çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Oylarda eşitlik olması halinde teklif red edilmiş sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Çekimser oy kullanılmaz. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Üyelerden biri müzakere talebinde bulunmadıkça Yönetim Kurulu kararları içlerinden birinin muayyen bir hususa dair yaptığı teklife diğerlerinin yazılı muvafakatleri alınmak suretiyle de verilebilir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN SÜRESİ

MADDE 10: Yönetim Kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilir. Süreleri biten üyeler yeniden seçilebilir.

Herhangi bir nedenle Yönetim Kurulu üyeliklerinden birinin boşalması halinde, Yönetim Kurulu, toplanacak ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere yeni üye seçer.

Genel Kurul gerek görürse yönetim kurulu üyelerini her zaman değiştirebilir.

YÖNETİM KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ

MADDE 11: Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri gereği Genel Kuruldan karar alınması zorunlu işlemler dışında şirketin maksat ve mevzuu ile ilgili her çeşit muameleyi yapmaya Yönetim Kurulu yetkilidir.

Yönetim Kurulu mevzuat ve esas sözleşmenin kendisine yüklediği bütün görevleri de yerine getirir.

Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini sağlamak üzere Şirketin gereksinimlerini de dikkate alarak Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ile yeterli sayıda sair komite oluşturur. Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları işbu esas sözleşme hükümleri de dikkate alınarak etraflı olarak belirlenir.

Yönetim Kurulu her zaman komitelerin görev ve çalışma alanlarını yeniden belirleyebileceği gibi üyeliklerinde de gerekli gördüğü değişiklikleri yapabilir.

Komiteler Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde yapılandırılır. Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

YÖNETİM KURULUNUN GÖREV DAĞILIMI

MADDE 12: Yönetim Kurulu, üyeleri arasından bir başkan ve bir başkan vekili seçer. Başkan ve başkan vekilinin bulunmadığı toplantılarda, yalnızca o toplantı için üyelerden biri geçici olarak başkan seçilir.

Yönetim kurulu TTK md.367 hükmü çerçevesinde yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Yönetim Kurulu, kendi üyeleri arasından veya dışarıdan seçilecek kişilerden oluşan bir İcra Kurulu oluşturabilir. Genel Kurul veya yönetim kurulu kararı ile yönetim işleri veya temsil yetkisi, TTK md. 370 hükmü saklı kalmak kaydıyla, tamamen veya kısmen bu İcra Kuruluna devredilebilir. İcra Kurulu Şirket iş ve işlemlerinin Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş iş programı ve bütçesi çerçevesinde yürütülmesini gerçekleştirir. İcra Kurulu Başkanın daveti üzerine Şirket işlerinin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantılara İcra Kurulu Başkanının uygun gördüğü Şirket yöneticileri ile üçüncü kişilerin de katılması mümkündür. İcra Kurulu tüm çalışmaları yazılı hale getirilir ve her Yönetim Kurulu toplantısında İcra Kurulu Başkanı tarafından çalışmalar hakkında bilgi verilir.

Yönetim Kurulu şirket işlerinin gerektirdiği zamanlarda toplanır. Üyelerden biri tarafından yazılı olarak istenildiği takdirde Yönetim Kurulu Başkanı yönetim kurulunu toplantıya davet eder. Yönetim Kurulu'nun toplantıya daveti, eğer üyelerce daha kısa bir süre kararlaştırılmamışsa, toplantı tarihinden en az iki gün önce elden veya üyelere gönderilecek e-mail veya faks çağrı suretiyle yapılır.

Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, ticaret şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak elektronik toplantı sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim Kurulu, şirket merkezinde veya lüzumu halinde başka bir yerde toplanabilir.

Kararların tatbik ve infaz kabiliyeti, kararın yazılı bir metin haline getirilerek üyelerce imzalanmış olmasına bağlıdır.

ŞİRKETİN TEMSİLİ

MADDE 13: Şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için şirket resmi unvanı altına konulmuş, şirketi ilzama yetkili 2 kişinin imzasını taşıması gerekir. Yönetim kurulu, TTK md.370 hükmü kapsamında, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye, icra kuruluna veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Açıkadım Çarşı Sok. Akasya Apartmanı 5. Kat
Kent Etiler Blok No:222 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Mersis No: 34710000000000000000

56

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. Saat Sk. 5. Kat Kat: 5
No: 5 Kat: 5 Seriyer/Beşiktaş/İSTANBUL
Mersis No: 34710000000000000000

yetkisini haiz olması şarttır. Şirketi temsil ve ilzama yetkili olanlar ve yetki sınırları yönetim kurulunca saptanıp usulen tescil ve ilan olunur.

YÖNETİM KURULUNUN ÜCRETİ

MADDE 14: Yönetim kurulu başkan ve üyelerine toplantı başına veya toplantı olsun olmasın her ay için huzur hakkı verilmesine, huzur hakkı ve ücret tutarlarının ve ödeme şekillerinin belirlenmesine genel kurul yetkilidir.

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

Şirket'in mevcut sermayesini temsil eden paylar arasında herhangi bir grup ayrımı ve imtiyaz veyahut payların devrine ilişkin bir bağlam ya da sınırlama bulunmamaktadır.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yoktur.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin Genel Kurul ile ilgili maddeleri aşağıdadır;

GENEL KURUL TOPLANTISI

MADDE 16: Genel Kurul, pay sahiplerinin toplamından meydana gelir. Genel Kurul olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan Genel Kurul toplantısı yılda en az bir defa olmak üzere şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantıda yine Türk Ticaret Kanunu'nun 409'uncu maddesinde belirtilen hususlar müzakere edilir ve gerekli kararlar alınır. Olağanüstü toplantılar ise şirket işlerinin gerekli kaldığı durum ve zamanlarda ve Türk Ticaret Kanunu ve esas sözleşme hükümleri dairesinde yapılır.

Bu toplantılara davet Türk Ticaret Kanunu md. 414 hükmü gereğince yapılır. Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır. Şu kadar ki süresi dolmuş olsa bile yönetim kurulu genel kurulu toplantıya çağırabilir.

Toplantıya katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak Türk Ticaret Kanununun madde 415 hükmü uygulanır.

Genel Kurul, Genel Kurul İç Yönergesine göre yönetilir.

TOPLANTI YERİ, BİLDİRİMİ VE BAKANLIK TEMSİLCİSİNİN BULUNDURULMASI

MADDE 17: Genel Kurul Toplantıları şirket merkezinde veya Yönetim Kurulu tarafından tayin edilecek aynı il sınırları içinde başka bir yerde yapılır.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 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 imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Azıbadem Çarşı Sok. Akatya Akapark Sitesi
Kent Etabul Sok. No:222 Kat:10 KAT:10
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
V.D. 19200000000000000000

57

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saat Sk. Zorlu Tower
Kat:5 Kat:2 Deneyim Kat:10 KAT:10
Maliye V.D. 41900000000000000000

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisinin bulunması ve toplantı tutanaklarını ilgililerle birlikte imza etmesi şart olup, Temsilcinin gıyabında yapılacak genel kurul toplantılarında alınacak kararlar ve Temsilcinin imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçerli değildir.

OY HAKKI VE OYLARIN KULLANMA ŞEKLİ

MADDE 18: Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan ortakların veya vekillerin her pay için bir oyu vardır.

Genel kurul toplantılarında oylar Yönetim Kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak düzenlenecek iç yönergeye göre verilir.

TEMSİL HAKKI

MADDE 19: Pay sahipleri kendilerini genel kurul toplantılarında Türk Ticaret Kanunu'nun madde 427-431 hükümlerine göre temsil ettirebilirler. Vekâleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

İLAN

MADDE 20: Şirkete ait ilanlar Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri saklı kalmak şartı ile Şirketin internet sitesinde yapılır.

Genel Kurul toplantılarına çağrı ilanlarının ilan ve toplantı günleri hariç, toplantı vaktinden en az üç hafta önce yapılması lazımdır. İlânda Sermaye Piyasası Kurulunun Kurumsal Yönetim İlkelerinde duyurularda zorunlu olarak bulunmasını öngördüğü tüm hususlara yer verilir. İlanlarla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

Sermayenin azaltılmasına ve tasfiyeye ait ilanlar için Türk Ticaret Kanunu'nun 474 üncü ve 532'nci maddeleri hükümleri uygulanır.

TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

MADDE 21: Genel Kurul toplantı ve karar nisapları için, toplantıların yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu'nda öngörülen nisaplar uygulanır.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Payların devrine ilişkin Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca, paylar sahiplerince Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde serbestçe devir olunur.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Yoktur.

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akıyvarı İşletim Sitesi
Kent Etabı Blok No:22 Kat:10 34718 KATILIM
Üsküdar V.D. 0216 347 10 10

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İzahname'nin diğer bölümlerinde yer alan finansal tablolar 30.06.2024 ara dönem ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 hesap dönemlerine ait finansal tablolar analiz ve karşılaştırma amacıyla 30.06.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunulmuştur.

Şirket'in Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları ve bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanan 2021, 2022 ve 2023 yıllık ile 30.06.2023 ve 30.06.2024 ara dönem hesap dönemlerine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları KAP'ın internet sitesinde (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır.

Finansal Tablo Dönemi	KAP Yayınlama Tarihi	KAP Bağlantısı
31.12.2021	10.02.2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1000919
31.12.2022	28.02.2023	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1117676
31.12.2023	30.04.2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1279635
30.06.2024	16.09.2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1334559

Şirket'in söz konusu finansal raporlarına ayrıca, www.turker-gg.com adresinden de ulaşılabilir.

22.2. 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:

30.06.2024 tarihli ara dönem ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 hesap dönemleri için Bağımsız Denetim Kuruluşu:

Bağımsız Denetim Kuruluşu Ünvanı	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Metin Etkin
Adresi	Spine Tower Maslak Mah. Saat Sok. No: 5 Kat: 25-26-28, 34485 Sarıyer/İstanbul
Telefon	(0212) 285 01 50
Faks	(0212) 285 03 40-43
İnternet Adresi	http://www.gureli.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

Yukarıda belirtilen tüm dönemler için Denetçi görüşü "Olumlu Görüş"tür.

22.3. 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.

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Arıbadem Çarşı Sok. Akasya Apartmanı Kat: 5
Kent Etiler Blok No:222 Beşiktaş/İSTANBUL
Üsküdar Y.D. 65020100000

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
No:3 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Maslak M.D. 17805104-1

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin Karın Dağıtımı ile ilgili maddeleri aşağıdadır;

KARIN DAĞITIMI

MADDE 24: Şirketin karı, Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman gibi, Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan tutarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler hesap senesi sonunda tespit olunan gelirlerden düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırası ile aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe:

a) Türk Ticaret Kanunu'nun madde 519 hükmü uyarınca, %5 kanuni yedek akçe ayrılır.

Birinci Temettü:

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, Yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara, derneklere ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü:

d) Safi kardan a, b ve c bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri Türk Ticaret Kanunu'nun 519 uncu maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Kar payının ve/veya bilançodaki dağıtılmamış karların sermaye artırımı suretiyle pay olarak dağıtılması durumunda genel kanuni yedek akçe ayrılmaz.

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok Kat:22 Üsküdar/İSTANBUL
Ünvan: M.D. 908 01 00 00

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Saniye Sok. Söğütözü
Kat:2 Kat:2 Kat:2 Kat:2 Kat:2
Maden Yolu Üsküdar/İSTANBUL

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

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde ortaklarına ilgili yıl ile sınırlı kalmak üzere temettü avansı dağıtabilir. Genel Kurul tarafından Yönetim Kuruluna verilen temettü avansı dağıtılması yetkisi, bu yetkinin verildiği yıl ile sınırlıdır. Bir önceki yılın temettü avansları tamamen mahsup edilmeden, ek bir temettü avansı verilmesine ve temettü dağıtılmasına karar verilemez.

KÂR DAĞITIM TARİHİ

MADDE 25: Ortaklara dağıtılmasına karar verilen karın hangi tarihte ve ne şekilde ödeneceği sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak Yönetim Kurulunun önerisi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır.

Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri istenemez.

GENEL KANUNİ YEDEK AKÇE

MADDE 26: Şirket tarafından safi kardan %5 oranındaki genel kanuni yedek akçe, ödenmiş sermayenin beşte birini buluncaya kadar ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'nun 521'inci maddesi hükmü saklıdır.

Şirket 28.05.2024 tarihli 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, Yönetim Kurulu'nun Şirket'in 2023 yılında yasal kayıtlarında zarar çıkması sebebiyle SPK düzenlemelerine göre hazırlanan mali tablolarında yer alan dağıtılabilir kar tutarının dağıtılmayarak olağanüstü yedek akçe olarak ayrılması önerisi pay sahiplerince onaylanmıştır. Genel Kurul kararları, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 07.06.2024 tarihinde tescil edilmiş ve tescil işlemi 07.06.2024 tarih ve 11099 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Ayrıca bu İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket tarafından kar dağıtımı yapılmamıştır.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Son 12 ayda Şirket'in finansal durumu veya kârlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri bulunmamaktadır.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görececek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesinin "Şirketin Sermayesi" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 7.120.695,86 TL olup, her biri 1 (bir) kuruş nominal değerde tamamı

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.

Akşademe Çeçen Sok. Akasya Akşademe 51150
Kent Etabuğunda No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 274803 / Mersis: 34070100000000000000

61

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tic. Sicil No: 274803 / Mersis: 34070100000000000000
No: 274803 / Mersis: 34070100000000000000
Mersis: 34070100000000000000

(*) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin (Tebliğ) 6. Maddesinin 6. Fıkrası kapsamında bir defaya mahsus olmak üzere 50.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tamamı aşılı olarak, 1200% oranında iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 85.448.350,32 TL artırılmıştır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz sermaye artırımını nedeniyle oluşacak payların mevcut pay sahiplerine Şirket'in sermayesine iştirakleri oranında kayden dağıtılacaktır.

i) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre bedelsiz pay alma oranı:

Ortakların artırılan 85.448.350,32 TL'ye karşılık %1200 oranında bedelsiz pay alma hakları vardır.

ii) Başvuru şekli:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

31 Aralık 2007 tarihine kadar kaydileştirilmemiş hisse senetlerine bağlı mali haklar, bu tarihten sonra Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de kayden izlenmeye başlanmıştır. Bu çerçevede, halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortaklarımızın, bedelsiz pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar, İstanbul adresinde bulunan Şirket merkezine müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir. Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirilmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK'da hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır. Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar Payları Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde izlenmeye başlanan pay sahipleri (sahip oldukları paylar borsada işlem gören pay sahipleri), bedelsiz paylarını Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde kayden alacaklardır. Bedelsiz payları alma işlemi için süre sınırlaması yoktur.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

Payları Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde izlenmeye başlanan pay sahipleri (sahip oldukları paylar borsada işlem gören pay sahipleri), bedelsiz paylarını Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde kayden alacaklardır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, sermaye piyasası kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklık payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

a) Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği):

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 34720002709000001

63

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye / Şişli / Beşiktaş / İstanbul
No:5 Kat:2 Serinyal / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 34720002709000001

Tam ve dar mükellef kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. SPK'nın II-19.1 Kar Payı Tebliği uyarınca kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket; TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre alma hakkına haizdir. SPKn md.18 hükmü uyarınca, yönetim kurulunun; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında karar alabilmesi için esas sözleşme ile yetkili kılınması şarttır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. TTK'nın 461'inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz.

Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

c) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md.462, SPKn md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):

Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

e) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527, II- 30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):

Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, MKK'nın EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. SPK'nın II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" gereğince bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesinde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Yönetim kurulu, genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesine göre düzenler. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. Genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fiziki katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.

Arıbadem Çarşı Sok. Akatya Arıbadem Sitesi
Kent Etilaj Blok No:222 Kat:10 Etilaj - KATILIM
Etilaj V.D. 621 031 08 9

65

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Sarıyer Şişli
No:6 Kat:2 Sarıyer Şişli
Nispetiye V.D. 621 031 08 9

f) Genel Kurul'da müzakerelere katılma hakkı (TTK md. 407, md 409, md. 417):

TTK madde 417 uyarınca; yönetim kurulu, SPKn 30. maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesine göre düzenler. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri çizelgesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

g) Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 436):

TTK madde 432 hükmü 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 halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibi menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 hükmü uyarınca:

- 1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.
- 2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da, en az bir oy hakkına haizdir.

TTK madde 435 hükmü uyarınca:

- 1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 hükmü uyarınca:

- 1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üst soyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.
- 2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisine haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPK 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.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Acıbadem Çeçenli, Akasya Acıbadem Hastesi
Kent Etabı Kat:2 No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 278951/027

(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 kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

h) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):

SPKn madde 14 uyarınca İhraççı, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır. Pay sahiplerinden herhangi birine bu sıfatı dolayısıyla genel kurul dışında bir konuda bilgi verilmişse, diğer bir pay sahibinin istemde bulunması üzerine, aynı bilgi, gündeme ilgili olmasa da aynı kapsam ve ayrıntıda verilir. Şirket'in ticari defterleriyle yazışmalarının, pay sahibinin sorusunu ilgilendiren kısımlarının incelenebilmesi için, genel kurulun açık izni veya yönetim kurulunun bu hususta kararı gerekir. İzin alındığı takdirde inceleme bir uzman aracılığıyla da yapılabilir. Bilgi alma veya inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bu fıkra anlamında bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hâllerde de makul bir süre sonra Şirket'in merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve Şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

i) İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445, 451, SPKn md. 18/6, 20/2):

Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, SPK'nın ilgili düzenlemelerince mümkün olması halinde paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

1) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

SPK'nın II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'ne göre, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri SPK'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının SPK'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket yönetim kurulunun 16.12.2024 tarih ve 2024/13 sayılı toplantısında;

1. Şirket esas sözleşmesinin 6. maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, Şirket'in 50.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içinde 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden ve/veya borca mahsuben karşılanmak suretiyle %600 oranında, 42.724.175,16 TL tutarında artırılarak 49.844.871,02 TL'ye çıkarılmasına ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 6'ncı maddesinin dördüncü fıkrası dikkate alınarak kayıtlı sermaye tavanını bir defaya mahsus aşmak üzere yapılacak bedelli sermaye artırımını ile eşanlı olarak çıkarılmış sermayenin tamamı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle %1200 oranında 85.448.350,32 TL tutarında artırılarak 135.293.221,34 TL'ye çıkarılmasına,
2. Şirket'in ortağı Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından nakden konulduğu ve muaccel hale geldiği Güreli Yeminli Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 13.12.2024 tarih ve 1243/2155-093 sayılı raporla tespit olunan 5.000.000 TL tutarındaki fonun, ortağımız Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin işbu bedelli sermaye artırımını çerçevesinde oluşacak sermaye koyma borcuna mahsup edilmesine,
3. Artırılacak 128.172.525,48 TL tutarındaki sermayeyi temsilen beheri 1 kuruş nominal değerli 128.172.525,48 adet toplam 128.172.525,48 TL nominal değerli hamiline yazılı ve borsada işlem gören nitelikte pay ihraç edilmesine,
4. Bedelli sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanmamasına ve ihraç edilecek 1 kuruş nominal değerli 100 adet 1 lot pay için geçerli yeni pay alma hakkı kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine,
5. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile denk gelmesi halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen iş günü mesai saati bitiminde sona erdirilmesine,
6. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra satılamayan payların olması halinde, bu payların, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) işgünü süreyle 1 lot pay için belirlenen yeni pay alma hakkı kullanım fiyatı ve nominal değeri olan 1 TL'den daha düşük olmamak kaydıyla, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulmasına,

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Azınlık Mah. SSK Akasya Acil Yardım Sitesi
Kent Etiler Blok No:222 Kat:10 Kat:10 Kat:10
Usküdar Y.D. 06100 İstanbul

69

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Azınlık Mah. SSK Akasya Acil Yardım Sitesi
Kent Etiler Blok No:222 Kat:10 Kat:10 Kat:10
Usküdar Y.D. 06100 İstanbul

7. Payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da satılmasını takiben kalan paylar olması halinde, Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin satın alma taahhüdünün bulunduğu dikkate alınarak, söz konusu payların Türker Yatırım Holding A.Ş.'ye VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen fiyattan düşük olmamak üzere satılmasına,
8. Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri gereği sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların hak sahiplerine kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme esasları çerçevesinde kullandırılmasına,
9. Payların ihracı için hazırlanacak İzahname'nin onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği ve II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği ile ilgili diğer düzenlemeler uyarınca gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanarak Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına,
10. İşbu Karar'ın gereklerinin yerine getirilmesi, ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde yürütülecek süreçlerin takip edilerek gerekli izin ve onayların alınması ve sermaye artırımının gerçekleştirilmesi için gerekli olan tüm iş ve işlemlerin usulüne uygun şekilde tamamlanması hususlarında Şirket Yönetiminin yetkili kılınmasına,
11. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakiben, Şirket Esas Sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip Şirket Esas Sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,

katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi: Yoktur.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arzaya ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arzaya katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 50.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 42.724.175,16 TL'lik (%600) kısmı nakden ve 85.448.350,32 TL'lik (%1200) kısmı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 135.293.221,34 TL'ye artırılmaktadır.

Bu sermaye artışında 1 kuruş nominal değerli 100 adet 1 lot pay için 42.724.175,16 TL nominal değerli ve beheri 0,01 TL olan 4.272.417.516 adet pay halka arz edilecektir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arzaya katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic Sicil No: 276603 / Mersis: 34700001276603000000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 276603 / Mersis: 34700001276603000000
Maslak Yolu No: 100 / Kat: 2 / Şişli / İstanbul

Mevcut ortaklar için yeni pay alma haklarının kullanımına İzahname'nin ilanından sonra en geç 10 iş günü içerisinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra satılamayan payların olması halinde, bu paylar Borsa Birincil Piyasa'da halka arz edilecek olup, satış süresi 2 iş günü olarak belirlenmiştir. Bu süre içerisinde satılmayan paylar, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç işgünü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, bedelleri tam ve nakden ve/veya alacağı mahsuben ödenerek satın alınacağına dair Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin satın alma taahhüdü vardır. Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde (www.turker-gg.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Aracı Kurum'un İnternet sitesinde (www.integralyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri yeni pay alma hakları 15 gün sürecek, 0,01 TL nominal değerli pay için 0,01 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/ 1 lot'tur. Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın 11-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasada iki iş günü süreyle nominal değer altında olmamak kaydıyla satışa sunulacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin ya da mevcut ortakların satış süresi içerisinde BİST'te işlem yapmaya yetkili kuramlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını, aşağıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları Merkezi Kaydi Sistem'de yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay alma haklarını, hak kullanımının yapılacağı süre (15 gün) içerisinde her biri 1 (bir) kuruş nominal değerli 100 adet pay için 1 TL olmak üzere hesaplanacak yeni pay alma tutarlarını hesaplarının bulunduğu yetkili kuruluş nezdindeki yatırım hesaplarına tam ve nakden yatıracaklardır. Haklarını kullanmak istedikleri yönünde iradelerini söz konusu yetkili kuruluşa beyan ederek hak kullanım işlemlerini gerçekleştireceklerdir. Yeni pay alma bedelleri tahsil edildikçe, Şirket'in adına ve hesabına Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O nezdinde Feneryolu İstanbul şubesinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan (IBAN: TR61 0001 5001 5800 7343 8371 25) "özel" hesaba MKK tarafından aktarılabilecektir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Etileri
Kent Etileri Blok No:222 Üsküdar / İstanbul
Tic Sicil No:22200000000000000000
V.D.026 00000000000000000000

71

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 27194
Hoşdere 2. Cad. Kat: 11
Maslak Yöresi 80514

Yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar ise bu haklarını yeni pay alma hakkı kupon pazarının açık olduğu süre içinde ve hesaplarının bulunduğu yetkili kuruluşlara emir vermek suretiyle Borsada satabilirler. Yeni pay alma haklarını satın almak isteyen yatırımcılar ise, aynı süre içerisinde yetkili kuruluşlarına verecekleri yeni pay alma hakkı alım emirleri ile alış işlemi gerçekleştirebilirler. Yeni pay alma (rüçhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsa tarafından ilan edilecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurallar işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar BİAŞ Birincil Piyasada iki iş günü süreyle 1 (bir) kuruş nominal değerli 100 adet pay için nominal değerinden düşük olmamak kaydıyla Borsada oluşacak fiyat üzerinden halka arz edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payları satın almak suretiyle ortak olmak isteyen mevcut ya da yeni yatırımcılar, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile duyurulacak satış tarihleri arasında Borsa Pay Piyasası'nda işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmak suretiyle pay bedellerini yetkili kuruluş nezdindeki yatırım hesaplarına yatırarak ve alım emri ileterek pay sahibi olabilirler. Halka arz edilen payların satışının 2 iş gününden önce tamamlanması halinde satış sona erdirilecektir. Bu payların takası (T+2) günde, Takasbank / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir. Halka arzda yatırılan pay bedelleri, halka arz işlemlerini yürüten Borsa Üyesi İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe Şirket'in yukarıda belirtilen "özel" hesabına yatırılacaktır. 2 iş günlük süre içerisinde satılmayan paylar, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde, Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatların ortalamasından aşağı olmamak üzere, bedelleri tam ve nakden ve/veya alacağa mahsuben ödenerek satın alınacağına dair Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin satın alma taahhüdü vardır.

c) Başvuru yerleri:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımı ve yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payları satın almak suretiyle ortak olmak isteyen yeni ya da mevcut tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ Pay Piyasası'nda işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurması gerekmektedir. Borsada işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi BİAŞ Aylık Bülteninde ve İnternet Sitesinin (www.borsaistanbul.com) "Üyeler" başlıklı bölümünde, TSPB'nin İnternet Sitesinde (www.tspb.org.tr) ve SPK'nın İnternet Sitesinin (www.spk.gov.tr) "Kurumlar" başlıklı bölümünde yer almaktadır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın iptali veya ertelenmesi; yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle, Aracı Kurum ve/veya Şirket'in düzenlenen "Aracılık Sözleşmesi" kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması; Şirket, Şirket ortakları, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında, payların halka arzını etkileyecek olay, dava

veya soruşturma ortaya çıkmış olması, sermaye artırımı süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde mümkündür.

Ayrıca, SPK'nın 11-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24 üncü maddesinin birinci fıkrasında şu hüküm bulunmaktadır: "İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilir."

Bunun yanında, ülke genelinde afet, olağanüstü durum, savaş ilan edilmesi, ekonomik kriz belirtilerinin derinleşerek altından kalkamayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir.

Halka arzın yukarıda sayılan nedenler dışında iptali söz konusu olmayıp, yeni pay alma hakkı kullanımı suretiyle satışın başlaması sonrasında halka arz iptal edilmeyecektir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Halka arz işlemleri BİAŞ Birinci Piyasa'da gerçekleşeceğinden ve talep toplama yöntemi kullanılmayacağından karşılanamayan taleplere ilişkin bedel iadesi söz konusu değildir.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kullanımında mevcut ortaklar Şirket'te sahibi oldukları pay oranının tamamı için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Yeni pay alım haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satın alınmasına ilişkin olarak herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların Borsada halka arzında herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup yatırımcılar BİST Birincil Piyasa'da gerçekleşen fiyatlar üzerinden 1 lot ve katları şeklinde pay alabileceklerdir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etablat Sok No:222 Üsküdar / İTİTARBU
Üsküdar V.D. 626 038 0195

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Sütlüce Sk. No:3 Kat:2 Etiler / Beşiktaş / İTİTARBU
15 Temmuz 2019

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

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca hak kullanımı yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinde kayden teslim edilecektir.

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

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamış olup, kalan paylar BİAŞ Birincil Piyasa'da halka arz edilecektir.

Şirket'in ana pay sahiplerinden Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından sahip oldukları paylar kapsamında rüçhan haklarının tamamının kullanılacağı konusunda taahhütname verilmiştir.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde ilan edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 0,01 TL (1 Kuruş) olup, beheri 1 Kuruş nominal değerli 100 adet paydan oluşan 1 lot pay, 1 TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Ortakların Şirket'in çıkarılmış sermayesindeki mevcut paylarının tamamı için yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O nezdinde Feneryolu İstanbul şubesinde sermaye artırımında kullanılmak üzere İhraççı adına açılan TR61 0001 5001 5800 7343 8371 25 IBAN nolu özel banka hesabına yatırılacaktır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

TÜRKER PROJE GAYR MENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem sitesi
Kent Etabı A Blok No:222 Üsküdar / İZMİR
Tic Sicil No: 26663 / Mersis: 35020100000000000000

İNTEGRAL
TÜRKER MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Yenişehir Mah. Gölbaşı Sok. No: 5
No: 5 Kat: 2 Seriye: 10000000000000000000
Mersis: 35020100000000000000

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortakların, yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle rüçhan hakkı kullanım süresi içinde tamamlanacak şekilde Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul adresine müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK nezdinde hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

SPKn'nun 13'üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kuralca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlarca bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. SPKn'nun yayımı tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen paylar ile kaydileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş paylar hakkında da SPKn'nun 13'üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla,

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla,

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma haklarını kullanmak istemeyen pay sahiplerimiz bu haklarını yeni pay alma haklarının kullanım süresi içerisinde Borsa'nın ilgili pazarında (Borsa İstanbul Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı) oluşan piyasa fiyatından satabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının alınıp satılması için Borsa tarafından belirlenen süre içerisinde "R" özellik kodu ile yeni pay alma hakkı (rüçhan hakkı) kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli kurallarla işlem görür. İşlemlerin başlangıç günü yeni pay alma hakkının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının son işlem günü ise rüçhan hakkı kullanma süresinin sonundan önceki beşinci işlem günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği"nde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar nominal değerinin altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 iş günü süreyle satışa sunulacaktır.

SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25/1-a hükmü uyarınca, nakden artırılabilecek sermayeyi temsil eden paylardan halka arz süresinin sona ermesinden sonra satılamayan pay kalması durumunda, bu

24.1.11. 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:

Türker Yatırım Holding A.Ş. iş adresi: Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul.

Nemalandırılmayacaktır.

Atilla Türker	Yönetim Kurulu Başkanı
Ali Nuri Türker	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Simla Bayazıt Türker	Yönetim Kurulu Üyesi
Mahmut Kerem Bilgin	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Gültekin Karaşin	Yönetim Kurulu Üyesi
Sezai Bekgöz	Yönetim Kurulu Üyesi
Afşin Aykanat	Genel Müdür
İlker Eke	Muhasebe Müdürü
Ayvaz Aydın	Personel ve İdari İşler Müdürü
Adil Şahin	Şirket Danışmanı
Metin Etkin	Bağımsız Denetçi
Şevket Karadaş	Bağımsız Denetçi
Çiğdem Karaman	Bağımsız Denetçi
Kadir Cenk Ulukartal	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kıvanç Memişoğlu	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aslı Usul Sever	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İbrahim Taşdoğan	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Osman İlker Savuran	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Dr. Bora Eralp	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Deniz Tunca	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Erdem Köşker	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Eren Ege Ayışık	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Özkan Kahraman	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ayşegül Dicle	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Seda Yalçınkaya Özer	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İsmail Tarı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Deniz Mustafa Gülşen	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Metin Cigerci	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Serhad Bozacı	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. 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:

Şirket'in ana pay sahiplerinden Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından sahip oldukları paylar kapsamında, yapılacak sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını izahnamede belirlenen yeni pay alma fiyatından (1 kuruş nominal değerli 100 adet pay için 1 TL) kullanacağını taahhüt etmiştir.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulundukları yetkili kuruluştan, alım taleplerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini ve satın aldıkları pay miktarını öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakkının kullanılmasında, beheri 1 kuruş nominal değerli 100 adet paydan oluşan 1 TL nominal değerli pay 1 TL'den; yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında ise, nominal değerinden düşük olmamak kaydıyla Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden satılacaktır.

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları yetkili kuruluşun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. 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:

Sermaye artırımı nedeniyle ihraç ve halka arz edilecek paylar yeni pay alma haklarının kullanılması aşamasında nominal değerden satışa sunulacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa Birincil Piyasada oluşacak fiyat üzerinden iki iş günü süreyle halka arz edilecektir. Halka arz tarihleri Şirket tarafından KAP'ta yayımlanacak Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusunda belirtilen tarihlerde, SPK'nın 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği"nde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılarak gerçekleştirilecektir.

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etilaj Blok No:222 Etilaj Kat:10 KAT:10
Ünvanlar V.D. 526 34730

77

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kızılkaya Mah. Sual Sok. Kat:10 Kat:10
No:5 Kat:2 Çengelçimeni/TL
Maslak V.D. 526 34730

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yoktur.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aşağıda iletişim bilgileri verilen İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık edecektir.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	: İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	: Maslak Mah. Saat Sok. No: 5 Spine Tower Kat: 2 34398 Maslak/Sarıyer/İstanbul
Telefon	: 444 1 858
İnternet Adresi	: www.integralyatirim.com.tr

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Payların ihraç ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirilecektir. Payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş., sermaye artırımına aracılık işlemlerini "En İyi Gayret" aracılığı ile gerçekleştirecek olup, herhangi bir yüklenimde bulunmamaktadır.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 26.11.2024 tarihli "Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. İşbu Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in 7.120.695,86 TL olan çıkarılmış sermayesinin iç kaynaklardan ve nakden karşılanmak suretiyle artırılmasında, artırılan sermayeyi temsil eden paylara ilişkin olarak mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının kullanılması ve yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların BİAŞ Birincil Piyasa'da halka arzına aracılık edilmesidir. Aracılık Sözleşmesi'nde "En İyi Gayret Aracılığına ilişkin standart düzenlemelere yer verilmekte olup, halka arz aşamasında satılamayan paylara ilişkin olarak Aracı Kurum'un herhangi bir taahhüdü bulunmamaktadır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi bulunmamaktadır. Halka arza aracılık eden aracı kuruluşun halka arza aracılık komisyonu elde etmesi söz konusu olacaktır.

Şirket ile Aracı Kurum arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Aracı Kurum ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Aracı Kurum halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Şirket'in sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle Aracı Kurum arasında herhangi bir anlaşma yoktur.

Aracı Kurum ile Şirket arasında Aracılık Sözleşmesi dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı Kat: No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Üsküdar V.D.: 626 138 13 93

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Saat Sok. No: 5 Spine Tower
Kat: 2 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D.: 444 1 85 82

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket'in payları BİAŞ Ana Pazar'da "TURGG" koduyla işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar da yeni pay alma hakkı kullanımının birinci günü gerekli MKK işlemlerini müteakip BİAŞ Ana Pazar'da işlem görmeye başlayacaktır.

Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma bedellerinin yatırımcılar tarafından ödenmesini müteakip yatırımcı hesaplarına kayden aktarılır ve BİAŞ Pay Piyasası'nda işleme konu olmaya başlar.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak ve beheri 1 kuruş nominal değerli 100 adet paydan oluşan 1 TL nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden satışa sunulacak olup, BİAŞ düzenlemeleri çerçevesinde işlem görecektir. Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri payların kota alınmasına ilişkin esaslar BİAŞ Kotasyon Yönergesi'nin 41'inci maddesinde açıklanmaktadır.

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

Şirket'in mevcut payları "TURGG" kodu ile BİAŞ Ana Pazar'da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylar da "TURGG" kodu ile BİAŞ Ana Pazar'da işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arzı konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

TÜRKER PROJE GAYR MENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeşmesi Sok. Akasya Acıbadem İşhanı
Kent Etabı Kat:222 Üsküdar / İSTANBUL
Üsküdar V.D. 626 076 0800

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanılacağı varsayımı altında, söz konusu bedelli sermaye artırımından 42.724.175,16 TL tutarında brüt gelir elde edilmesi öngörülmekle birlikte, işbu bedelli sermaye artırımı çerçevesinde ortaya çıkacak sermaye koyma borcunun 5.000.000 TL'si Şirket'in ortaklarından Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin Şirket'e nakden koyduğu ve muaccel hale gelen borca mahsuben karşılanmış ve anılan fon işletme sermayesi için kullanılmaktadır. Bu itibarla, Şirket'in fiilen sermaye artırımından brüt 37.724.175,16 TL tutarında fon elde edecektir. Sermaye artırımına ilişkin tahmini 1.072.217 TL tutarındaki ihraç maliyetinin mahsubu sonucu bedelli sermaye artırımından 36.651.958,16 TL tutarında net ihraç geliri elde edileceği tahmin edilmektedir. Halka arzın sermaye artırımı suretiyle yapılması nedeniyle maliyetlerin tümüne Şirket katlanmaktadır.

Halka Arz Maliyetleri Tahmini	TL
Sermaye Artırım Miktarı	128.172.525,48
- Nakit Sermaye Artırım Bedeli	42.724.175,16
- Bedelsiz Sermaye Artırım Bedeli	85.448.350,32
SPK Kurul Ücreti (%0,2)	256.345,05
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	40.374,35
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	6.729,06
Aracılık Komisyonu	630.000,00
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	51.269,01
Diğer Masraflar	87.500,00
Toplam Maliyet	1.072.217
Mahsup Edilecek Muaccel Borç	5.000.000
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	36.651.958,16
Satışa Sunulan Pay Adedi	12.817.252,548

TÜRKER PROJE GAYR MENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akademi İşhanı Kat:1
Kent Etiler Beşiktaş No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275267 / Mersis: 34710001500001000000
Tic. Sic. No: 275267 / Mersis: 34710001500001000000

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Muh. Sevil Şenel
No:5 Kat:2 Camiye Caddesi Kat:2
Ataşehir / İSTANBUL / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 275267 / Mersis: 34710001500001000000

Sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan pay bulunması halinde, bu paylar nominal değerinin altında olmamak kaydıyla Borsa Birincil Piyasa'da satışa sunulacağından Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatları ile asgari satış değeri arasında oluşabilecek olumlu fark kadar ayrıca gelir elde edilmesi mümkündür. Dolayısıyla, mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaması durumunda, elde edilecek net gelir artabileceğinden pay başına maliyetin düşmesi beklenecektir.

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

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 42.724.175,16 TL'lik kısmı nakden ve 85.448.350,32 TL'lik kısmı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 7.120.695,86 TL'den 135.293.221,34 TL'ye artırılmaktadır. Nakden artırılan 42.724.175,16 TL nominal değerli paylar için mevcut ortakların yeni pay alma hakkının kullanılmasında beheri 1 kuruş nominal değerli 100 adet paydan oluşan 1 TL nominal değerli bir payın fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir. Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar ise nominal değerinin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. Bu itibarla, nakden artırılan 42.724.175,16 TL nominal değerli payların tümünün yeni pay alma süresi içerisinde satılması halinde, sermaye artırımını yoluyla sağlanacak fonun toplam tutarının, Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından Şirket'e nakden koyulan ve muaccel hale gelen 5.000.000 TL borcun mahsup edilmesi ve sermaye artırımına ilişkin tahmini 1.072.217 TL tutarındaki ihraç maliyetinin mahsubu sonucu, 36.651.958,16 TL olması beklenmektedir.

Yapılacak sermaye artırımını ile işletme sermayesinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini ihtiyaç duyduğu işletme sermayesi olarak kullanacaktır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16.12.2024 tarih ve 2024/14 sayılı toplantısında kabul edilen "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Rapor"un ilgili kısımları aşağıda verilmektedir.

"Şirketimiz bedelli sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek paylardan elde etmeyi planladığı fiili net gelirin tamamını Şirket'in ihtiyaç duyduğu işletme sermayesi olarak kullanacaktır.

Şirket'in işletme sermayesi: Halka arzdan elde edilecek fonun tamamı, Şirket'in yürütmekte olduğu ve Şirket paylarının ilk halka arzını takiben de yürütebileceği çeşitli faaliyetlerine ilişkin işletme sermayesinin güçlendirilmesi amacıyla kullanılacaktır. Şirket'in aktifinde yer alan arsası ile ilgili iş planları ve hedefleri dikkate alınarak, arazilerin değerlendirilmesi, mevcut projelerin geliştirilmesi faaliyetlerini sürdürmektir. Ayrıca gayrimenkuller üzerine konut, iş, ofis, alışveriş ve eğlence merkezleri, eğitim merkezleri, sağlık kompleksleri ve hastane gibi sağlık tesisleri ile otel, motel, tatil köyü, yat limanı, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, inşa etmek, ettirmek, işletmek, işletme hakkını devretmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak, her türlü iş birliği sözleşmeleri yapmaktır. Bu amaçla Şirket'in mevcut arsasına ait masraflarının karşılanması olmak üzere Şirket'in ihtiyaç duyduğu diğer giderlere ait işletme sermayesinin karşılanması amacıyla halka arz gelirlerinin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır."

ifadesine yer verilmiştir.

Bu çerçevede Şirket sermaye artırımından elde edeceği gelirin tamamını net işletme sermayesi olarak giderlerini karşılamak amacıyla kullanmayı planlamaktadır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Aciyademi Çekirge Sok. Akasya İşhanı Kat:1
Kent Etileri Kat:22 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 34010100000000000000

İNTEGRA
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis: 34010100000000000000
No: 5 Kat: 2 Beşiktaş/İstanbul
Mersis: 34010100000000000000

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Bu bölümde yapılan hesaplamalar bedelli sermaye artırımına tüm yatırımcıların yeni pay alma haklarını kullanacağı varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir.

TL	30.06.2024	Sermaye Artırım Sonrası
Ödenmiş Sermaye	7.120.695,86	135.293.221,34
- Nakit Sermaye Artırım Bedeli		42.724.175,16
- Bedelsiz Sermaye Artırım Bedeli		85.448.350,32
Yeni Pay Alma Hakkı Kullanım Fiyatı		1,00
Emisyon Primi	-	-
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.072.217,46
Defter Değeri	1.318.030.933,00	1.359.682.890,70
Pay Başına Defter Değeri	185,0986	10,0499
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-175,0487
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	7.120.695,86	135.293.221,34

Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda sulanma etkisinin tutarı -175,0482 TL ve yüzdesi ise %-94,57 olacaktır.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Şirket'in ana pay sahiplerinden Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından sahip oldukları paylar kapsamında rüçhan haklarının tamamının kullanılacağı konusunda taahhütname verilmiştir. Diğer ortakların yeni pay alma haklarını kullanmayacağı varsayımı ile yapılmış olup, gerçekleşecek durum sonucu yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilir.

TL	30.06.2024	Sermaye Artırım Sonrası
Ödenmiş Sermaye	-	-
Nakit Sermaye Artışı	-	-
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başı Fiyat, 15.11.2024	-	-
Düzeltilmiş Fiyat	-	-
Emisyon Primi	-	-
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet	-	-
Defter Değeri	-	-
Pay Başına Defter Değeri	-	-
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	-	-
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-	-
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)	-	-
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)	-	-

TÜRKER PROJE, EYİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı Kat: No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276603 / Mersis: 34730037500001000000

Bu durumda mevcut ortaklar için sulanma etkisinin tutarı -..... TL ve yüzdesi ise %..... olacaktır.
Yeni ortaklar için sulanma etkisinin tutarı TL ve yüzdesi ise %-..... olacaktır.

Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmesi mümkün olamamıştır.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kar paylarının ve kar 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.

Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler. GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak alı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat amacıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2024 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı
0-158.000 TL'ye kadar	
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası	15%
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL), fazlası	20%
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'nin 1.200.000 TL'si için 293.000 TL), fazlası	27%
	35%

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akıbadem Çeçen Sok. Akasya Akıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok No:22 Üsküdar / İstanbul
Tic. Sic. No: 272900 / Mers: 08170012729000000000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sakarya Mah. Saksan Sok. Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272900 / Mers: 08170012729000000000

4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.000 TL), fazlası

40%

Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, İktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait İktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genci Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274625 / Mers: 08100012746250000000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274625 / Mers: 08100012746250000000

gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

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

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

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

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

nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'le işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

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

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

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

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve

iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez. Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'na %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

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

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

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

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

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü aya kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil

etlikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

Genel olarak pay alını satımı kazançlarının vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

Gerçek Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK Geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşılıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Kurumlar

Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Apartmanı Site 1
Kent Etabı Kat: No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275000 / Mersis No: 3407012750000000
Vergi Dairesi: Üsküdar V.D. / 3407012750000000

Ticari faaliyete bağılı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satış yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağılı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağılı değerlerin başka bir bağılı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler zıya uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir. Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz. konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Yabancı fon kazançlarının ve bu fonların portföy yöneticiliğini yapan şirketlerin vergisel durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir. KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi

TÜRKER PROJE MENKUL DEĞERLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Azıbadem Çarşı Sok. Akasol Kat: 5/5
Kent Etiler Sok. No:2/2 Kat: 2/2
Üniversite V.D. 06500 ANKARA

TÜRKER PROJE MENKUL DEĞERLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Azıbadem Çarşı Sok. Akasol Kat: 5/5
Kent Etiler Sok. No:2/2 Kat: 2/2
Üniversite V.D. 06500 ANKARA

şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye’de bulunan, aktif büyüklüğünün %51’inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avantajlarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri ile GVK’nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la yapılan değişiklikte, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK’nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2021 tarih ve 4936 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

Gerçek Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurululardan elde edilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50’si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100’ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK’nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL’yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ariabadem Çarşı Sok. Akasigir Yatırım Sitesi
Kent Etapı Blok No:22 Kat:2 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270995

91

İNTEKS
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Swat Ofis Bld.
No:3 Kat:2 Sarıyer/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270995

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'tir) tevkifat yapılacaktır.

Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

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

Kurumlar

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. madde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Halikanda Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır. Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'na belirlenen oranlarda (%10) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden

TÜRKER PROJE GAYR MENKUL VE
YATIRIM GELİSTİRME A.Ş.

Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok No:322 Üsküdar / İstanbul
Tic Sicil No: 274626 V.D. 626 028 089

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 ayma 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 vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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

31.1. 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.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilmesi için ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

31.6. 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.

31A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.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 ulaşılacağı hakkında açıklama:

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasya Acıbadem 51/1
Kent Etapı Blok No:222 Akasya 34290 KAT:ABUL
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 34010002709000000000000000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kadıköy Mah. Sarıyer 34100
Kadıköy Mah. Sarıyer 34100
Mersis No: 34010002709000000000000000

Yoktur.

31B 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.

32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.turker-gg.com ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) 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

33. EKLER

EK 1: Bağımsız Denetim Kuruluşlarından Alınan Sorumluluk Beyanları

EK 2: Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Beyanları

EK 3: Fon Kullanım Raporu

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ő.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent Etabı A Blok D:222 Üsküdar / İSTANBUL
Üsküdar V.D. 1526 038 0199

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.
Maslak Mah. Sarıyer Sk. 50
No: 4 Kat:2 80700 Sarıyer / İSTANBUL
Mersan: 081 417804