

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAŞVURU İZAHNAMESİ

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("Kurul") ___/___/2025 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 125.000.000 TL nominal değerli 125.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ile mevcut ortaklardan Münir Özkök'e ait 22.400.000 TL nominal değerli 22.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ve Yusef Arslan'a ait 9.600.000 TL nominal değerli 9.600.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay olmak üzere toplamda 157.000.000 TL nominal değerli 157.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

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

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

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

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. C Tower Sit.
No:33 D:489 Güneşli Sokak K:10 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Gözetim No: 3100464252
Mersis No: 0310 0964 2520 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Sok. G Tower Sit.
No:33/4/409 Çarşıbaşı-Bağlarca/İSTANBUL
Ticaret Sicil V.D.:3100464252
Mersis No:0310 0464 2520 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR.....	4
I. BORSA GÖRÜŞÜ.....	9
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR.....	10
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER	11
2. ÖZET	14
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	37
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	37
5. RİSK FAKTÖRLERİ	43
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	59
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	85
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	93
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	95
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	102
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	118
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR.....	120
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	120
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	120
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	121
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	128
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	128
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	138
19. ANA PAY SAHİPLERİ	138
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	140
21. DİĞER BİLGİLER	142
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	149
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	150
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	152
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	161
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	185
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	186
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	187
29. SULANMA ETKİSİ	189
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	190
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	192
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	192
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	202
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	203
35. EKLER.....	203

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower B1C
No:53 Kat:483 Çarşı-Bağlar/İSTANBUL
Tic Sicil V.D.:3100464252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


KISALTMA VE TANIMLAR

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:33 D:19B Göneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Göneşli V.D.:310044252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018

4

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

KISALTMALAR	TANIMLAR
Fiyat Tespit Raporu	Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporu
Genel Kurul	Mar GYO'nun genel kurulu
G Beyond	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, Dazlak Mevkii, 696 ada 70 parselde yer alan G Beyond
G Hub Projesi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 12911 parselde geliştirilen G Hub Projesi
G Marin	Kocaeli İli, Darıca İlçesi, Darıca Ş.Mahallesi, 2380 Ada 3 Nolu Parselde yer alan G Marin
G Plus Kule 1	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3212 Ada, 18 Parsel no'lu Parselde Yer Alan G Plus Kule 1
G Plus Kule 2	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3212 Ada, 19 Parselde yer alan G Plus Kule 2
G Rotana	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2303 ada, 20 parsel'de yer alan G Rotana
G Tower	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3212 Ada, 20 Parselde yer alan G Tower
G Yoo	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbet Mahallesi, 2303 Ada, 48 Parselde yer alan G Yoo
GSYH	TÜİK tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Halka Arz Eden Pay Sahipleri	Münir ÖZKÖK ve Yusef ARSLAN
Halka Arz Edilen Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 125.000.000 TL nominal değerli 125.000.000 adet pay ile mevcut ortaklardan Münir Özkök'e ait 22.400.000 TL nominal değerli 22.400.000 adet pay, Yusef Arslan'a ait 9.600.000 TL nominal değerli 9.600.000 adet pay olmak üzere toplam 157.000.000 TL nominal değerli 157.000.000 adet B Grubu hamilline yazılı pay
ISIN	International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası)
İmar Kanunu	09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İş Kanunu	10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G. Tera SİT.
No:33 D:483 Güneşli Beğözü/İSTANBUL
Günce V.D.:3100464252
Mersis No.:0810 0464 2520 0018

5

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

KISALTMALAR	TANIMLAR
İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği	26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	Katma Değer Vergisi
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KFE	Konut Fiyat Endeksi
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m²	Metrekare
Maras Turizm	Maras Turizm ve Otelcilik Yatırım A.Ş.
Marota Turizm	Marota Turizm ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Milas Arsası	Muğla İli, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 184 Ada 8 Parselde Kayıtlı Arsa
Ortakent Projesi	Muğla ili Bodrum İlçesi, Müskebi Mahallesi, Kapuz Caddesi, 7.000,35 m ² yüzölçümlü 223 ada, 5 Parselde geliştirilen Ortakent Projesi
Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Özel Durumlar Tebliği	23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ	14.07.2003 tarihli ve 25168 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ

KISALTMALAR	TANIMLAR
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
SMK	10.01.2017 tarihli ve 29944 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6769 sayılı Sınai Mülkiyet Kanunu
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu	16.06.2006 tarihli ve 26200 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPKn	30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket Portföyü	Mar GYO yatırım portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve haklar
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tam Mükellef	Türkiye’de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
TBK / Türk Borçlar Kanunu	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB / Merkez Bankası	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TL	Türk Lirası
TMK	08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TMS/TFRS	Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TTK	14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
Yİ-ÜFE	Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi
VUK	10.01.1961 tarihli ve 10705 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Wanda Vista	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2303 ada, 48 parsel no’lu parselde yer alan Wanda Vista
YMM	Yeminli Mali Müşavir
Yıldız Pazar	Borsa’ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 2.000.000.000 TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
Yönetim Kurulu	Mar GYO’nun yönetim kurulu
9 Ada 54 Parsel Projesi	İstanbul İli, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mah., 9 ada 54 parselde geliştirilen 9 ada 54 Parsel Projesi


MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G. Kat: 9. Kat
No:33, D:908 Bağcılar/İSTANBUL
Sicil No: 3100464252
Mersis No: 8370 0464 2520 0018

7

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

KISALTMALAR	TANIMLAR
1240 Parsel Projesi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 1240 parsel üzerinde geliştirilen 1240 Parsel Projesi

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 6. Kat No:37 D:488 Güneşli-Bağlar İSTANBUL
Güneşli Tel:3100464252
Merkezi Tel:0310 0464 2510 0018



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



I. BORSA GÖRÜŞÜ

[Borsa İstanbul görüşü ilerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

MAR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:33 D:488 Güneşli-Bağlar İSTANBUL
Güneşli Y.D.:3400454252
Mersis No:0310 0464 2520 0018



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:33 D:401 Çarşıbaşı-Bağlar Mah. İSTANBUL
Gözetim V.D.:3100464252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



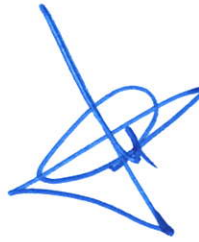

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı		Sorumlu Olduğu Kısım
Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
Münir Özkök 08/10/2025	 Yusef Arslan Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı 08/10/2025	İZAHNAME'NİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahipleri		Sorumlu Olduğu Kısım
Münir Özkök 08/10/2025	Yusef Arslan 08/10/2025	İZAHNAME'NİN TAMAMI

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Caddesi Tower Sit.
No:33 D:400 Güneşli/BAĞLAR/İSTANBUL
Güvenli V.D.:3100464252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
Ethem Umut BEYTORUN Genel Müdür Yardımcısı 08/10/2025	Emir Münir SARPYENER İcra Kurulu Başkanı (CEO) vekaleten Ethem Umut BEYTORUN 08/10/2025	İZAHNAME'NİN TAMAMI

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Caddesi, G. T. No: 11
No: 33, D: 401, Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Güvenli V.D.: 3100464252
Mersis No.: 0310 0464 2520 9018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ali Ordulu Görevi: Sorumlu Denetçi, YMM	31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 Tarihli Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: M. Mustafa YÜKSEL Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Halil Sertaç GÜNDOĞDU Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ek/5'te Yer Alan Gayrimenkul Değerleme Raporları

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 20 Tower Sit.
No: 33 Kat: 188 Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Gözetim V.D.: 3100464252
Mersis No.: 0310 0464 2520 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

2. ÖZET

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

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret unvanı "Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olup, işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<p>Hukuki statüsü: Anonim Şirket</p> <p>Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları</p> <p>Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>Adresi: Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul</p>
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen	<p>Şirket, Kurul'un 26.06.2025 tarih ve E-12233903-305.01.01-74340 sayılı yazısı ile Kurul'un 19.06.2025 tarih ve 35/1071 sayılı toplantı kararını takiben, 28.07.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 22.07.2025 tarihli genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.</p> <p>Şirket'in ana faaliyet alanları SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile istigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere</p>

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Toprak Sit.
No:33/488 Bağcılar/İSTANBUL
GİRİŞ NO: 3100464252
MENKUL DEĞERLER NO: 310 0464 2520 0018

14

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

sektörler/pazarlar hakkında bilgi

dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

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

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü; ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2023 ve 2024 yıllarında sırası ile %4,8 ve %5,1 olan inşaat sektörünün, 2025 ilk altı aydaki payı ise %5,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin, 2024 yılında ise 1.478 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk sekiz ayında ise, 2024 yılının ilk sekiz ayına göre %21 oranında artışla 978 bin konut satışı gerçekleşmiştir.

Konut Fiyatları

Son yıllarda ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel olarak gözlemlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 yılının Ekim ayında %187 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. 2025 yılının Ağustos ayı itibarıyla ise konut fiyat endeksi 192,53 seviyesine ulaşarak bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla %31 oranında artmıştır.

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2023 ve 2024 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı adedi sırası ile 925 bin ve 854 bin’dir. 2025 ilk altı ayda ise 462 bin adet yapı ruhsatı alınmıştır.

İnşaat maliyetleri endeksi ise; 2021 yılında ortalama %41 oranında artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 oranında artış göstermiştir. 2023 ve 2024 yıllarında ise söz konusu etkiler devam etmekle birlikte artış hızı kademeli olarak azalmış ve inşaat maliyetleri yıldan yıla 2023 yılında %63 ve 2024 yılında ise %52 oranında artış göstermiştir. 2025 ilk yedi ayda ise inşaat maliyet endeksi yıldan yıla %24 artmıştır.

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında; Şirket’in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri,

		<p>fonlama maliyetleri yanı sıra emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları</p> <p>GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.</p> <p>GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.</p>																		
B.4	<p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımadaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler gibi konular, Şirket'in ve Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.</p>																		
B.5	<p>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</p>	<p>Şirket, 07.10.2004 tarihinde İstanbul ili Küçükçekmece ilçesinde kurulmuştur.</p> <p>Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1" data-bbox="579 1610 1177 1776"> <thead> <tr> <th>Ortağın Adı Soyadı</th> <th>Sermaye (TL)</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Münir Özkök</td> <td>350.000.000</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>Yusef Arslan</td> <td>150.000.000</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>500.000.000</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket'in konsolidasyona tabi bağlı ortaklıkları Marota Turizm ve Maras Turizm'dir.</p> <table border="1" data-bbox="579 1865 1422 2016"> <thead> <tr> <th>Konsolidasyona Tabi Mar GYO Bağlı Ortaklıkları</th> <th>Mar GYO Şirket Sahiplik %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marota Turizm</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Maras Turizm</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>	Ortağın Adı Soyadı	Sermaye (TL)	(%)	Münir Özkök	350.000.000	70	Yusef Arslan	150.000.000	30	TOPLAM	500.000.000	100	Konsolidasyona Tabi Mar GYO Bağlı Ortaklıkları	Mar GYO Şirket Sahiplik %	Marota Turizm	60	Maras Turizm	100
Ortağın Adı Soyadı	Sermaye (TL)	(%)																		
Münir Özkök	350.000.000	70																		
Yusef Arslan	150.000.000	30																		
TOPLAM	500.000.000	100																		
Konsolidasyona Tabi Mar GYO Bağlı Ortaklıkları	Mar GYO Şirket Sahiplik %																			
Marota Turizm	60																			
Maras Turizm	100																			

<p>B.6</p>	<p>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</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup 500.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir.</p> <p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 499.000.000 adet pay karşılığı 499.000.000 TL'den oluşmaktadır.</p> <p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:</p> <p>A Grubu 700.000 TL nominal değerli 700.000 adet pay ile B Grubu 349.300.000 TL nominal değerli 349.300.000 adet pay Münir Özkök'e aittir.</p> <p>A Grubu 300.000 TL nominal değerli 300.000 adet pay ile B Grubu 149.700.000 TL nominal değerli 149.700.000 adet pay Yusef Arslan'a aittir.</p> <p>Şirket'in esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilmektedir. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.</p>																																																		
<p>B.7</p>	<p>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</p>	<p>Aşağıda yer alan konsolide finansal durum tablosu, Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla finansal durumunu göstermektedir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)</th> <th>31.12.2022</th> <th>31.12.2023</th> <th>31.12.2024</th> <th>30.06.2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">Dönen Varlıklar</td> </tr> <tr> <td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td> <td>20.757.481</td> <td>74.008.720</td> <td>109.306.500</td> <td>73.285.250</td> </tr> <tr> <td>Finansal Yatırımlar</td> <td>214.298.103</td> <td>177.283.196</td> <td>328.195.533</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ticari Alacaklar</td> <td>17.063.351</td> <td>13.747.298</td> <td>51.474.580</td> <td>31.240.038</td> </tr> <tr> <td>-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</td> <td>13.035.971</td> <td>2.332.289</td> <td>29.573.539</td> <td>16.265.799</td> </tr> <tr> <td>-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</td> <td>4.027.380</td> <td>11.415.009</td> <td>21.901.041</td> <td>14.974.239</td> </tr> <tr> <td>Diğer Alacaklar</td> <td>1.169.045</td> <td>35.686.811</td> <td>107.400.199</td> <td>61.402.334</td> </tr> <tr> <td>-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</td> <td>838.805</td> <td>34.479.349</td> <td>85.402.382</td> <td>60.098.773</td> </tr> <tr> <td>-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</td> <td>330.240</td> <td>1.207.462</td> <td>21.997.817</td> <td>1.303.561</td> </tr> </tbody> </table>	KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025	Dönen Varlıklar					Nakit ve Nakit Benzerleri	20.757.481	74.008.720	109.306.500	73.285.250	Finansal Yatırımlar	214.298.103	177.283.196	328.195.533	-	Ticari Alacaklar	17.063.351	13.747.298	51.474.580	31.240.038	-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	13.035.971	2.332.289	29.573.539	16.265.799	-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4.027.380	11.415.009	21.901.041	14.974.239	Diğer Alacaklar	1.169.045	35.686.811	107.400.199	61.402.334	-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	838.805	34.479.349	85.402.382	60.098.773	-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	330.240	1.207.462	21.997.817	1.303.561
KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025																																																
Dönen Varlıklar																																																				
Nakit ve Nakit Benzerleri	20.757.481	74.008.720	109.306.500	73.285.250																																																
Finansal Yatırımlar	214.298.103	177.283.196	328.195.533	-																																																
Ticari Alacaklar	17.063.351	13.747.298	51.474.580	31.240.038																																																
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	13.035.971	2.332.289	29.573.539	16.265.799																																																
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4.027.380	11.415.009	21.901.041	14.974.239																																																
Diğer Alacaklar	1.169.045	35.686.811	107.400.199	61.402.334																																																
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	838.805	34.479.349	85.402.382	60.098.773																																																
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	330.240	1.207.462	21.997.817	1.303.561																																																

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G. Tower Sit.
No:33 D:408 Çarşıbaşı/Bağlar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 29100464252
Mersis No: 0310 0464 2520 0018

Stoklar	253.517.504	407.802.727	1.509.390.653	1.740.695.259
Peşin Ödenmiş Giderler	918.989	5.092.243	2.764.327	4.268.305
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.731	37.054	572.732	-
Diğer Dönen Varlıklar	19.944.262	6.254.055	78.675.874	88.619.442
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	527.671.466	719.912.104	2.187.780.398	1.999.510.628
Duran Varlıklar				
Ticari Alacaklar	-	-	-	1.032.643
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	-	1.032.643
Diğer Alacaklar	109.036	118.096	164.761	845.054
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	109.036	118.096	164.761	845.054
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	2.092.889	604.211
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	225.766.768	1.400.454.688	3.152.366.257	3.152.366.257
Maddi Duran Varlıklar	560.638.216	1.700.467.945	2.182.632.786	2.196.956.899
Kullanım Hakkı Varlıkları	7.909.472	9.497.242	2.069.489	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	188.330	469.924	720.682	499.530
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	188.330	469.924	720.682	499.530
Ertelenmiş Vergi Varlığı	143.508.547	-	-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	938.120.369	3.111.007.895	5.340.046.864	5.352.304.594
TOPLAM VARLIKLAR	1.465.791.835	3.830.919.999	7.527.827.262	7.351.815.222
KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)				
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kısa Vadeli Borçlanmalar	220.847.043	397.513.434	-	293.694.963
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	91.698.471	152.515.004	605.717.643	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	4.146.006	7.524.073	10.193.053	-
Ticari Borçlar	61.338.259	88.574.857	1.228.680.037	766.346.803
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	409.198	1.103.623	1.182.235.349	742.717.633
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	60.929.061	87.471.234	46.444.688	23.629.170
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	776.021	3.963.266	5.513.519	8.447.856
Diğer Borçlar	408.750.695	194.645.995	13.387.691	422.561.789
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	394.561.179	186.447.477	-	415.578.245
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	14.189.516	8.198.518	13.387.691	6.983.544
Ertelenmiş Gelirler	24.664.214	56.318.582	73.198.718	88.445.108
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	241.195	428.973	402.054	6.734.163
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	241.195	428.973	402.054	1.654.325
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-	5.079.838
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-	2.969.679	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	812.461.904	901.484.184	1.940.062.394	1.586.230.682
Uzun Vadeli Borçlanmalar	89.238.246	36.495.992	-	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	3.590.967	3.287.610	-	-
Diğer Borçlar	41.477.382	47.609.009	20.404	2.743.418
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	41.458.714	41.458.714	-	-

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Bağlar Mah. Mimar Sinan Çallı G Tower Sit.
No:33 D:408 Güneşli-Bağlar, İSTANBUL
Tic Sicil No:3100464252
Meris No:3310 0464 2520 0018

18

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	18.668	6.150.295	20.404	2.743.418
Ertelenmiş Gelirler	-	1.608.874	345.145.279	319.883.533
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.863.694	2.114.343	3.587.681	9.124.864
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	616.540	812.698	2.027.726	9.124.864
-Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	1.247.154	1.301.645	1.559.955	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	-	317.682.609	548.663.334	769.533.869
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	136.170.289	408.798.437	897.416.698	1.101.285.684

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR

Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	452.791.131	2.108.913.454	3.838.816.687	3.742.509.428
Ödenmiş Sermaye	2.000.000	2.000.000	500.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	333.479	333.479	83.369.652	83.369.652
Diğer Sermaye Yedekleri	22.178.925	22.178.925	22.178.925	22.178.925
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	158.617.666	833.623.681	1.142.738.808	1.140.405.200
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	73.341.455	1.113.053.109	1.250.777.369	2.090.529.302
Net Dönem Karı/Zararı	196.319.606	137.724.260	839.751.933	-93.973.651
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	64.368.511	411.723.924	851.531.483	921.789.428
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	517.159.642	2.520.637.378	4.690.348.170	4.664.298.856
TOPLAM KAYNAKLAR	1.465.791.835	3.830.919.999	7.527.827.262	7.351.815.222

Dönen Varlıklar

Dönen varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payı 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 itibarıyla sırasıyla %36, %19, %29 ve %27 olmuştur. 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibari ile dönen varlıklar içerisinde stoklar bakiyesi öne çıkan ana kalem olup toplam dönen varlıkların sırası ile %48, %57, %69 ve %87'sini oluşturmuştur. İzahnameye konu finansal dönemlerde Dönen Varlıklar içerisinde bulunan finansal kalemler; nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve diğer dönen varlıklar'dır.

Stoklar

Şirket'in izahnameye konu finansal tablo dönemleri itibari ile stoklarının tamamı kısa vadeli olup dağılımı aşağıdaki gibidir: Stok bakiyesinde yer alan 'ilk madde ve malzeme' kalemi konsolidasyona tabi bağlı ortaklık kaynaklıdır. Stok değer düşüklüğü tutarı ise gayrimenkulün gerçeğe uygun değer ile net defter değeri arasındaki fark olması durumunda kaydedilmektedir. Stok bakiyesindeki en yüksek tutar ticari mal bakiyesi olup ona ilişkin detaylı tabloda aşağıda yer almaktadır:

Kısa Vadeli Stoklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
İlk Madde ve Malzeme	946.948	2.753.715	2.911.143	1.645.284
G Hub Projesi	-	-	322.417.196	505.718.484
1240 Projesi	-	-	48.245.018	80.067.031
Ticari Mallar	252.570.556	405.049.012	1.180.712.317	1.198.159.478
Stok Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-44.895.021	-44.895.018
Toplam	253.517.504	407.802.727	1.509.390.653	1.740.695.259

Duran Varlıklar

Dönen varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payı 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 itibarıyla sırasıyla %64, %81, %71 ve %73 olmuştur. 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibari ile dönen varlıklar içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlık bakiyeleri öne çıkan ana kalem olup ilgili dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkulleri toplam duran varlıkların sırası %24, %45, %59 ve %59'unu, maddi duran varlıklar ise sırası ile %60, %55, %41 ve %41'ini oluşturmuştur. İzahnameye konu finansal dönemlerde Dönen Varlıklar içerisinde bulunan finansal kalemler; ticari alacaklar, diğer alacaklar, peşin ödenmiş giderler, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları, maddi olmayan duran varlıklar ve ertelenmiş vergi varlığı'dır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in izahnameye konu finansal tablo dönemleri itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tamamı kısa vadeli olup dağılımı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	Blok	Bağımsız Bölüm	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
G-Beyond Yalıkavak	A	1	18.376.144	19.134.525	19.134.525
G-Beyond Yalıkavak	A	2	21.316.327	22.197.215	22.197.215
G-Beyond Yalıkavak	A	3	149.926.001	156.109.719	156.109.719
G-Beyond Yalıkavak	A	4	151.168.578	157.410.633	157.410.633
G-Beyond Yalıkavak	B	1	18.376.144	19.134.525	19.134.525
G-Beyond Yalıkavak	B	2	21.316.327	22.197.215	22.197.215
G-Beyond Yalıkavak	B	3	149.926.001	156.109.719	156.109.719
G-Beyond Yalıkavak	B	4	151.168.578	157.410.633	157.410.633
G-Beyond Yalıkavak	C	1	18.376.144	19.134.525	19.134.525
G-Beyond Yalıkavak	C	2	21.316.327	22.197.215	22.197.215
G-Beyond Yalıkavak	C	3	149.926.001	156.109.719	156.109.719
G-Beyond Yalıkavak	C	4	151.168.578	157.410.633	157.410.633
G-Beyond Yalıkavak	D	1	58.727.823	61.154.641	61.154.641

G-Beyond Yalıkavak	D	2	154.907.977	161.301.709	161.301.709
G-Beyond Yalıkavak	D	3	164.457.738	171.248.161	171.248.161
Ortakent	-	-	-	1.312.581.718	1.312.581.718
Milas Arsası	-	-	-	381.523.752	381.523.752
Toplam			1.400.454.688	3.152.366.257	3.152.366.257

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlar ve diğer borçlar kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.06.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %18,51, %48,31 ve %26,63'tür.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak ertelenmiş gelirler ve ertelenen vergi yükümlülüklerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.06.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %29,05 ve %69,87'dir.

Ticari Borçlar

Şirket'in uzun vadeli ticari borcu bulunmamaktadır. Kısa vadeli ticari borç detayı aşağıdaki gibi olup ilişkili taraflara olan ticari borç bakiyesi öne çıkmaktadır. 31.12.2024 ve 30.06.2025 itibari ile söz konusu ilişkili taraf ticari borç bakiyesi ağırlıklı olarak Şirket'in ilişkili tarafı Mar Yapı Turizm İnşaat San. ve Tic.A.Ş.'den alınan inşaat yapım hizmetlerinden oluşmaktadır

Kısa Vadeli Ticari Borçlar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
İlişkili Taraflara Borçlar	409.198	1.103.623	1.182.235.349	742.717.633
Satıcılara Borçlar	60.700.410	87.471.234	46.444.688	24.730.809
Borç Reeskontu (-)	228.651	-	-	-1.101.639
Toplam	61.338.259	88.574.857	1.228.680.037	766.346.803

Ertelenmiş Vergi Varlığı ve Ertelenen Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in izahnameye konu finansal tablo dönemleri itibari ile net ertelenen vergi varlık ve yükümlülük bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenen Vergi (Varlık) / Yükümlülük (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Ertelenen vergi varlıkları	143.508.547	-	-	-
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)	-	-317.682.609	-548.663.334	-769.533.869
Ertelenen vergi varlıkları, net	143.508.547	-317.682.609	-548.663.334	-769.533.869

Finansal Borçlar

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. Tower St.
No:33 D:4B Kat:Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Güncel YK:310064252
Mersis No:0810 046 2520 0018

21

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İzahname'ye konu finansal tablo dönemleri itibari ile Şirket'in finansal borçlarının tamamına yakını kredilerden oluşmakta olup borcu yıllara sari dağılım vadelenendirme yapısına ilişkin detaylı tablo aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Borçlar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Banka Kredileri	218.351.969	397.414.028	-	293.304.030
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımları	91.698.471	152.515.004	605.717.643	-
Diğer Finansal Borçlar	2.495.074	99.406	-	390.933
Toplam	312.545.514	550.028.438	605.717.643	293.694.963

Uzun Vadeli Finansal Borçlar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Banka Kredileri	89.238.246	36.495.992	-	-
Toplam	89.238.246	36.495.992	-	-

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kısa+Uzun Vadeli Banka Kredileri	399.288.686	586.425.024	605.717.643	293.304.030
Diğer Finansal Borçlar	2.495.074	99.406	-	390.933
Toplam	401.783.760	586.524.430	605.717.643	293.694.963

Vadeye kalan gün	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
0 - 90 gün	74.112.671	127.390.040	279.382.957	390.933
90 - 365 gün	238.432.843	422.638.398	326.334.686	293.304.030
1 - 5 yıl	89.238.246	36.495.992	-	-
Toplam	401.783.760	586.524.430	605.717.643	293.694.963

Ertelemiş Gelir

İzahnameye konu finansal tablo dönemleri itibari ile Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri ağırlıkları olarak bağımsız bölüm satışlarına ilişkin alınan müşteri avanslarından oluşmaktadır. Uzun vadeli ertelenmiş gelir bakiyesinde yer alan 319.323.741 TL'lik bakiye ise Proje'de satışı gerçekleşen otopark niteliğindeki bağımsız bölümden elde edilen tutardan oluşmaktadır

Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Müşterilerden Alınan Avanslar	24.664.214	39.444.469	52.572.392	88.063.918
Ertelemiş Diğer Gelirler	-	15.946.933	18.403.289	-
Maaş Promosyon Geliri	-	927.180	2.223.037	381.190
Toplam	24.664.214	56.318.582	73.198.718	88.445.108

Uzun Vadeli Ertelemiş Gelirler (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
G Hub Projesi	-	-	343.892.444	319.323.741
Maaş Promosyon Geliri	-	1.608.874	1.252.835	559.792
Toplam	-	1.608.874	345.145.279	319.883.533

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynakları 'ödenmiş sermaye', enflasyon muhasebesinin uygulanmasından kaynaklı 'sermaye düzeltmesi farkları', 'kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)', 'geçmiş yıllar karları veya zararları' ile 'net dönem karı veya zararı' kalemlerinde oluşmaktadır. Özkaynakların hesap bazında dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Özkaynaklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	452.791.131	2.108.913.454	3.838.816.687	3.742.509.428
Ödenmiş Sermaye	2.000.000	2.000.000	500.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	333.479	333.479	83.369.652	83.369.652
Diğer Sermaye Yedekleri	22.178.925	22.178.925	22.178.925	22.178.925
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	158.617.666	833.623.681	1.142.738.808	1.140.405.200
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	73.341.455	1.113.053.109	1.250.777.369	2.090.529.302
Net Dönem Karı/Zararı	196.319.606	137.724.260	839.751.933	-93.973.651
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	64.368.511	411.723.924	851.531.483	921.789.428
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	517.159.642	2.520.637.378	4.690.348.170	4.664.298.856

Şirket'in 30.06.2025 itibari ile ödenmiş sermayesi 500.000.000 TL'dir.

02.04.2024 tarihli Şirket Genel Kurul kararı ile Şirket sermayesi 2.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Söz konusu artışın 378.000.000 TL'si geçmiş yıl karlarından 120.000.000 TL'si ise nakden karşılanmıştır. Sermaye artışı 07.05.2024 tarihli ve 11076 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Halka açık olmayan ortaklıkların paylarının ilk halka arzı öncesi uyulacak ön şartlar başlıklı 5. maddesine uyum amacıyla 08.01.2024 tarihli Şirket Genel Kurul kararı ile Şirket sermayesinin 378.000.000,00 TL'lik kısmı Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları hesabına geri çekilerek Şirket sermayesi 378.000.000 TL azaltılmış ve eşzamanlı olarak Münir Özkök tarafından nakden ödenen 264.600.000 TL ve Yusef Arslan tarafından nakden ödenen 113.400.000 TL olmak üzere toplam 378.000.000 TL'lik sermaye arttırımı yapılmıştır. Söz konusu eş zamanlı sermaye azaltımı ve arttırımı işlemi 20.01.2025 tarihli ve 11253 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri

Yoktur.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:33 Kat:8B-8C Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No:274980 Şirket Sic. No:3100464252
Mersis No:0310 0444 2520 0018

23

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<p>İzahname tarihinden itibaren 12 aylık bir dönem için İhraççı'nın işletme sermayesi mevcut yükümlülüklerini karşılamada yeterlidir. İhraççının 12 aylık sürenin sonunda işletme sermayesi sıkıntısı yaşamayacağı tahmin edilmektedir.</p> <p>Net işletme sermayesi firmanın likit varlıkları ile kısa vadeli borçlarını karşılama yeteneğini gösterir ve temelde dönen varlıklar ile kısa vadeli yükümlülükler arasındaki fark olarak hesaplanır. Buna göre, izahnamede incelenen finansal dönemler itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi aşağıdaki tabloda sunulduğu gibidir:</p> <table border="1"><thead><tr><th>(TL)</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2024</th><th>30.06.2025</th></tr></thead><tbody><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>527.671.466</td><td>719.912.104</td><td>2.187.780.398</td><td>1.999.510.628</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>812.461904</td><td>901.484.184</td><td>1.940.062.394</td><td>1.586.230.682</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>-284.790.438</td><td>-181.572.080</td><td>247.718.004</td><td>413.279.946</td></tr></tbody></table> <p>Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla net işletme sermayesi 413.279.946 TL'dir.</p>	(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025	Dönen Varlıklar	527.671.466	719.912.104	2.187.780.398	1.999.510.628	Kısa Vadeli Yükümlülükler	812.461904	901.484.184	1.940.062.394	1.586.230.682	Net İşletme Sermayesi	-284.790.438	-181.572.080	247.718.004	413.279.946
(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025																		
Dönen Varlıklar	527.671.466	719.912.104	2.187.780.398	1.999.510.628																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	812.461904	901.484.184	1.940.062.394	1.586.230.682																		
Net İşletme Sermayesi	-284.790.438	-181.572.080	247.718.004	413.279.946																		

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı ve B Grubu hamiline yazılı olmak üzere iki adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecekt sermaye piyasası aracı, Şirket'in Halka Arz Edilen Payları'dır. Söz konusu Şirket'in Halka Arz Edilen Payları, Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B grubu paylarıdır.</p> <p>Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 125.000.000 TL nominal değerli 125.000.000 adet pay ile mevcut ortaklardan Münir Özkök'e ait 22.400.000 TL nominal değerli 22.400.000 adet pay, Yusef Arslan'a ait 9.600.000 TL nominal değerli 9.600.000 adet pay olmak üzere toplam 157.000.000 TL nominal değerli 157.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.</p>
-----	--	---

		Halka Arz Edilen Paylar'ın ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydileştirilecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerinde toplam 500.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin tamamı muvazaadan arı bir şekilde nakden ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 500.000.000 adet paya ayrılmıştır. Bunlardan 1.000.000 adedi nama yazılı A Grubu, 499.000.000 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca, pay sahiplerine aşağıdaki çeşitli hakları sağlamaktadır: (i) Kar Payı Hakkı, (ii) Oy Hakkı, (iii) Yeni Pay Alma Hakkı, (iv) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı, (v) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı, (vi) Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı, (vii) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı, (viii) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı, (ix) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı, (x) İptal Davası Açma Hakkı, (xi) Azınlık Hakları ve (xii) Özel Denetim İsteme Hakkı
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için [•] 2025 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in halka açık ortaklık statüsünü kazanmasından sonra, kar dağıtımı yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ile "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'nci maddeleri doğrultusunda Şirket'in genel kurulu tarafından karara bağlanacaktır. Şirket

	tarafından Kar Dağıtım Politikasının belirlenmesine ilişkin 21.07.2025 tarih ve 2025/03 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar 22.07.2025 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerine sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulanlar kabul edilmiştir.
--	---

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler <ul style="list-style-type: none">• Şirket, proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.• Şirket'in projeleri başlatabilebilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.• Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.• Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.• Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.• Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.• Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir.• Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir.• Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır• İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.• Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.• Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.• Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.• Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.
-----	--	---

- Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket'in karşılaştacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.
- Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir.
- Şirket yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.
- Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşamaması durumunda itibar riski oluşabilir.
- İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.
- GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü

		<p>kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.</p> <ul style="list-style-type: none">• Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.• Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.• Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.• Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.• Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.• Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.
D. 2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç edilecek paylara ilişkin riskler: <ul style="list-style-type: none">• Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir.• Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.• Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.• Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği

		<p>olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.</p> <ul style="list-style-type: none">• Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir.• Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.• Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.• Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir. <p>Diğer Riskler</p> <ul style="list-style-type: none">• Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.• Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.• Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.• Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.• Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.• Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.• Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.• Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
--	--	--

E—HALKA ARZ

E.1	<p>Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arz, sermaye artırımını yoluyla 125.000.000 TL nominal değerli 125.000.000 adet B Grubu pay ve ortak satışı yoluyla 32.000.000 TL nominal değerli 32.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplamda 157.000.000 TL nominal değerli 157.000.000 adet B grubu hamiline yazılı pay olarak gerçekleştirilecektir.</p> <p>Pay Tebliği'nin 32/2'inci maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın sermaye artışı suretiyle gerçekleştirilmesi halinde, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler (bağımsız denetim giderleri,</p>
-----	--	---

		Hukuki Danışmanlık, MKK üyelik ücreti) Şirket tarafından karşılanacaktır.																																																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)</th> <th>Şirket</th> <th>Ortak</th> <th>Toplam</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bağımsız Denetim (KDV Dahil)</td> <td>[•]</td> <td>-</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>MKK Üyelik Ücreti (BMSV Dahil)</td> <td>[•]</td> <td>-</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)</td> <td>[•]</td> <td>-</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti” (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu (BMSV Dahil)</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)</td> <td>[•]</td> <td>-</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BMSV Dahil)</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>Değerleme Hizmeti</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>Finansal Danışmanlık Hizmeti</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>Toplam Maliyet</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Maliyet</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> </tbody> </table> <p>İhraççı ve halka arz eden pay sahibi'nin halka arzdan elde edeceği brüt gelir [•] TL'dir. Halka arz sonucu yapılacak sermaye artırımını ile Şirket tarafından elde edilecek brüt gelir [•] TL'dir. Şirket, halka arzdan tahmini masraflar sonrasında [•] TL gelir elde edecektir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin [•] TL ve halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [•] TL olacağı tahmin edilmektedir. Bu maliyetin [•] TL kısmı Şirket tarafından, [•] TL kısmı ise Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karşılanacaktır.</p>	Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Şirket	Ortak	Toplam	Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	[•]	-	[•]	MKK Üyelik Ücreti (BMSV Dahil)	[•]	-	[•]	SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[•]	-	[•]	SPK Kurul Ücreti” (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[•]	[•]	[•]	Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	[•]	[•]	[•]	Aracılık Komisyonu (BMSV Dahil)	[•]	[•]	[•]	Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	[•]	-	[•]	Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BMSV Dahil)	[•]	[•]	[•]	Değerleme Hizmeti	[•]	[•]	[•]	Finansal Danışmanlık Hizmeti	[•]	[•]	[•]	Toplam Maliyet	[•]	[•]	[•]	Halka Arz Edilecek Pay Adedi	[•]	[•]	[•]	Pay Başına Maliyet	[•]	[•]	[•]
Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Şirket	Ortak	Toplam																																																							
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	[•]	-	[•]																																																							
MKK Üyelik Ücreti (BMSV Dahil)	[•]	-	[•]																																																							
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[•]	-	[•]																																																							
SPK Kurul Ücreti” (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[•]	[•]	[•]																																																							
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	[•]	[•]	[•]																																																							
Aracılık Komisyonu (BMSV Dahil)	[•]	[•]	[•]																																																							
Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	[•]	-	[•]																																																							
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BMSV Dahil)	[•]	[•]	[•]																																																							
Değerleme Hizmeti	[•]	[•]	[•]																																																							
Finansal Danışmanlık Hizmeti	[•]	[•]	[•]																																																							
Toplam Maliyet	[•]	[•]	[•]																																																							
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	[•]	[•]	[•]																																																							
Pay Başına Maliyet	[•]	[•]	[•]																																																							
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilecek halka arzdan sağlanacak net nakit girişinin; aşağıda detayları verilen şekilde kullanılması planlanmaktadır.</p>																																																								

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Str.
No:33 D:308 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Gözetim V.D. 43100464252
Merkezi Tel: 0310 0464 2570 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

		Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi %
		Gayrimenkul Yatırımları ile Gayrimenkul Projelerinin Finansmanı	85
		İşletme Sermayesi İhtiyacı	15
		TOPLAM	100
		<p>Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.</p> <p>Halka arzın ortak satışı şeklinde gerçekleşecek kısmında Şirket doğrudan nakit girişi edemeyecek olup söz konusu gelirin kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin tasarrufunda olacaktır.</p>	
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin I. bölümünde yer verilmiştir.</p> <p>Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 125.000.000 TL nominal değerli 125.000.000 adet pay ile mevcut ortaklardan Münir Özkök'e ait 22.400.000 TL nominal değerli 22.400.000 adet pay, Yusef Arslan'a ait 9.600.000 TL nominal değerli 9.600.000 adet pay olmak üzere toplam 157.000.000 TL nominal değerli 157.000.000 adet B Grubu hamilline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.</p> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 125.000.000 TL nominal değerli 125.000.000 adet B Grubu payın halka arz öncesi çıkarılmış sermayeye oranı %25,00 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %20,00'dir.</p> <p>Ortak satışı yolu ile halka arz edilen, 32.000.000 TL nominal değerli 32.000.000 adet B Grubu payın halka arz öncesi</p>	

çıkarılmış sermayeye oranı %6,40 ve halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %5,12'dir.

Halka arz ile toplamda 157.000.000 TL nominal değerli 157.000.000 adet B grubu pay halka arz edilecek olup, halka arz edilecek payların halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %25,12'dir

Şirket paylarının halka arzı Tera Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Tera Yatırım, halka arz edilip satılmayan payların 1.000.000.000 TL'ye kadar olan kısmını satış süresi sonunda tam ve nakden ödeyerek satın alacağını Şirket'e karşı taahhüt etmiştir. Bu kapsamda, halka arza aracılık faaliyeti konsorsiyum lideri Tera Yatırım tarafından "Kısmen Bakiyeyi Yüklenim" esasına göre diğer konsorsiyum üyeleri tarafından ise "En İyi Gayret Aracılığı" esasına göre gerçekleştirilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar için [•] iş günü boyunca talep toplanacaktır. Talep toplamanın kesin başlangıç ve bitiş tarihleri İhraççı'nın (www.margyo.com.tr) ve Tera Yatırım'ın (www.terayatirim.com) adresli internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden [•] iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir.

Halka arz edilecek toplam 157.000.000 TL nominal değerli payların;

- [•] TL nominal değerli kısmı (%[•]) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
- [•] TL nominal değerli kısmı (%[•]) Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar'a
- [•] TL nominal değerli kısmı (%[•]) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a
- [•] TL nominal değerdeki [•] kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda;

		<p>yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin kesinleştiği günü takip eden [•] iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satan Halka Arz Eden Pay Sahipleri pay satış geliri elde edecektir.</p> <p>Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumun halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşların danışmanlık ücreti, bağımsız denetim raporunu hazırlayan bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti ve gayrimenkul değerlendirme şirketinin değerlendirme ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.</p> <p>Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Tera Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen</p>

		<p>Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> <p>Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.</p> <p>İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.</p> <p>Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.</p>
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı	Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 125.000.000 TL nominal değerli 125.000.000 adet pay ile mevcut ortaklardan Münir Özkök'e ait 22.400.000 TL nominal değerli 22.400.000 adet pay, Yusef Arslan'a ait

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. C Tower Sit.
No:33 Kat:588 Göztepe Raftar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271190 / Mersis V.D.:3100461252
Mersis No: 0310 0464 2520 0018

<p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>9.600.000 TL nominal değerli 9.600.000 adet pay olmak üzere toplam 157.000.000 TL nominal değerli B Grubu hamilline yazılı payın halka arzı gerçekleştirilecektir.</p> <p>a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:</p> <p>Şirket, 8/10/2025 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 8/10/2025 tarihli taahhüdü ile Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in halka arz edilen paylardan edinebileceği paylar hariçtir.) taahhüt etmiştir.</p> <p>Şirket, 8/10/2025 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 8/10/2025 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının halka arzında satılmayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde, halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurul'a başvuruda bulunulacağını taahhüt etmiştir.</p> <p>b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:</p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahipleri, ayrı ayrı verdikleri 8/10/2025 tarihli taahhütleri ile Şirket sermayesinde sahip oldukları payların (halka arz edilen kısım hariç), İzahname'nin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını ve ayrıca payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satılmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu edilmeyeceğini (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde</p>
---	--

		halka arz edilen paylardan edinilecek paylar hariçtir.) taahhüt etmiştir.																																
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin negatif %[*] ve [*] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.</p> <p>Halka arza katılmayan mevcut ortaklar için pay başına pozitif sulanma etkisinin ise %[*] ve [*] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sulanma Etkisi</th> <th>TL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Fiyatı</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı (nominal TL)</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Masrafları</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Defter Değeri</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Pay Sayısı</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td> <td>[*]</td> </tr> </tbody> </table>	Sulanma Etkisi	TL	Halka Arz Öncesi Defter Değeri	[*]	Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	[*]	Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	[*]	Halka Arz Fiyatı	[*]	Sermaye Artırımı (nominal TL)	[*]	Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	[*]	Halka Arz Masrafları	[*]	Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	[*]	Halka Arz Sonrası Defter Değeri	[*]	Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	[*]	Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	[*]	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	[*]	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	[*]	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	[*]	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	[*]
Sulanma Etkisi	TL																																	
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	[*]																																	
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	[*]																																	
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	[*]																																	
Halka Arz Fiyatı	[*]																																	
Sermaye Artırımı (nominal TL)	[*]																																	
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	[*]																																	
Halka Arz Masrafları	[*]																																	
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	[*]																																	
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	[*]																																	
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	[*]																																	
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	[*]																																	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	[*]																																	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	[*]																																	
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	[*]																																	
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	[*]																																	
E.7	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.</p>																																

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Beşiktaş Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
 No:22 D:409 Güneşli Bağcılar/İSTANBUL
 Güneşli V.D.:3100464252
 Ticaret No.:0310 0464 2520 0018

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide/konsolide olmayan finansal tabloları ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Unvanı	: Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Sorumlu Ortak Denetçi	: Ali Ordulu
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	: İSMMMO – TÜRMOB
Adresi	: Merkez Mahallesi Ayazma Caddesi Papirus Plaza No:37 K:6 Kağıthane İstanbul

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

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

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş seçilmiş konsolide finansal durum tabloları ve kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR:

KONSOLİDE VARLIKLAR (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	20.757.481	74.008.720	109.306.500	73.285.250
Finansal Yatırımlar	214.298.103	177.283.196	328.195.533	-
Ticari Alacaklar	17.063.351	13.747.298	51.474.580	31.240.038
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	13.035.971	2.332.289	29.573.539	16.265.799
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4.027.380	11.415.009	21.901.041	14.974.239
Diğer Alacaklar	1.169.045	35.686.811	107.400.199	61.402.334
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	838.805	34.479.349	85.402.382	60.098.773
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	330.240	1.207.462	21.997.817	1.303.561
Stoklar	253.517.504	407.802.727	1.509.390.653	1.740.695.259
Peşin Ödenmiş Giderler	918.989	5.092.243	2.764.327	4.268.305
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	2.731	37.054	572.732	-
Diğer Dönen Varlıklar	19.944.262	6.254.055	78.675.874	88.619.442
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	527.671.466	719.912.104	2.187.780.398	1.999.510.628

Duran Varlıklar

Ticari Alacaklar	-	-	-	1.032.643
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	-	1.032.643

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. Tower Sit.
No:33 Kat:8 Güneşli-Bağlar İSTANBUL
Gözetim No:310064252
Ticaret Sicil No:0310 0464 2520 0018

Diğer Alacaklar	109.036	118.096	164.761	845.054
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	109.036	118.096	164.761	845.054
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	2.092.889	604.211
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	225.766.768	1.400.454.688	3.152.366.257	3.152.366.257
Maddi Duran Varlıklar	560.638.216	1.700.467.945	2.182.632.786	2.196.956.899
Kullanım Hakkı Varlıkları	7.909.472	9.497.242	2.069.489	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	188.330	469.924	720.682	499.530
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	188.330	469.924	720.682	499.530
Ertelenmiş Vergi Varlığı	143.508.547	-	-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	938.120.369	3.111.007.895	5.340.046.864	5.352.304.594
TOPLAM VARLIKLAR	1.465.791.835	3.830.919.999	7.527.827.262	7.351.815.222

KONSOLİDE KAYNAKLAR (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kısa Vadeli Borçlanmalar	220.847.043	397.513.434	-	293.694.963
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	91.698.471	152.515.004	605.717.643	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	4.146.006	7.524.073	10.193.053	-
Ticari Borçlar	61.338.259	88.574.857	1.228.680.037	766.346.803
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	409.198	1.103.623	1.182.235.349	742.717.633
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	60.929.061	87.471.234	46.444.688	23.629.170
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	776.021	3.963.266	5.513.519	8.447.856
Diğer Borçlar	408.750.695	194.645.995	13.387.691	422.561.789
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	394.561.179	186.447.477	-	415.578.245
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	14.189.516	8.198.518	13.387.691	6.983.544
Ertelenmiş Gelirler	24.664.214	56.318.582	73.198.718	88.445.108
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	241.195	428.973	402.054	6.734.163
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	241.195	428.973	402.054	1.654.325
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-	5.079.838
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-	2.969.679	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	812.461.904	901.484.184	1.940.062.394	1.586.230.682

Uzun Vadeli Borçlanmalar	89.238.246	36.495.992	-	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	3.590.967	3.287.610	-	-
Diğer Borçlar	41.477.382	47.609.009	20.404	2.743.418
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	41.458.714	41.458.714	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	18.668	6.150.295	20.404	2.743.418
Ertelenmiş Gelirler	-	1.608.874	345.145.279	319.883.533
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.863.694	2.114.343	3.587.681	9.124.864
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	616.540	812.698	2.027.726	9.124.864
-Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	1.247.154	1.301.645	1.559.955	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	-	317.682.609	548.663.334	769.533.869
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	136.170.289	408.798.437	897.416.698	1.101.285.684

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:33 D:483 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 2710464252
Mersis No: 0310 0464 2520 0018

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR

Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	452.791.131	2.108.913.454	3.838.816.687	3.742.509.428
Ödenmiş Sermaye	2.000.000	2.000.000	500.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	333.479	333.479	83.369.652	83.369.652
Diğer Sermaye Yedekleri	22.178.925	22.178.925	22.178.925	22.178.925
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	158.617.666	833.623.681	1.142.738.808	1.140.405.200
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	73.341.455	1.113.053.109	1.250.777.369	2.090.529.302
Net Dönem Karı/Zararı	196.319.606	137.724.260	839.751.933	-93.973.651
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	64.368.511	411.723.924	851.531.483	921.789.428
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	517.159.642	2.520.637.378	4.690.348.170	4.664.298.856
TOPLAM KAYNAKLAR	1.465.791.835	3.830.919.999	7.527.827.262	7.351.815.222

KONSOLİDE GELİR GİDER TABLOSU (TL)

	1.01.2022-31.12.2022	1.01.2023-31.12.2023	1.01.2024-31.12.2024	01.01.2025-30.06.2025
Hasılat	287.465.399	368.034.956	379.920.163	155.972.919
Satışların Maliyeti (-)	-228.502.960	-223.349.509	-324.493.472	-79.761.080
BRÜT KAR / (ZARAR)	58.962.439	144.685.447	55.426.691	76.211.839
Genel Yönetim Giderleri (-)	-24.641.618	-38.278.973	-103.900.210	-51.610.499
Pazarlama Giderleri (-)	-20.200.034	-23.358.887	-22.263.934	-3.621.407
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	280.149.867	316.145.457	444.573.654	10.432.577
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-34.540.812	-33.672.733	-74.417.042	-18.540.692
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	259.729.842	365.520.311	299.419.159	12.871.818
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	796.804	59.777.520	987.936.837	4.599.252
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-31.502.603
FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI VE (ZARARI)	260.526.646	425.297.831	1.287.355.996	-14.031.533
Finansman Gelirleri	873.636	13.272.983	30.925.890	10.349.160
Finansman Giderleri (-)	-107.714.295	-206.454.803	-323.732.110	-116.228.578
Parasal (Kayıp) / Kazanç	-	-	-	347.894.462
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	153.685.987	232.116.011	994.549.776	227.983.511
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	99.183.519	-84.221.105	-154.797.843	-229.991.407
- Dönem Vergi Gideri / Geliri	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	99.183.519	-84.221.105	-154.797.843	-229.991.407
DÖNEM KARI / (ZARARI)	252.869.506	147.894.906	839.751.933	-2.007.896
Dönem Karı / (Zararının) Dağılımı				
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	56.549.900	10.170.646	307.183.484	91.965.755
- Ana Ortaklık Payları	196.319.606	137.724.260	532.568.449	-93.973.651

BİREYSEL (SOLO) FİNANSMAN TABLOLARI:

MAR GİRİŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G. Kat: 5
No:33 06480 Çiğemesli-Bağlar/İSTANBUL
Tic Sicil No:3100464252
Vergi Sicil No:0210 0464 2520 0018

BİREYSEL (SOLO) VARLIKLAR (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	13.786.077	60.961.279	35.606.878	54.142
Finansal Yatırımlar	214.298.103	177.283.196	328.195.533	-
Ticari Alacaklar	959.892	3.000.871	33.246.905	19.490.904
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	596.690	2.036.828	29.640.213	16.111.653
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	363.202	964.043	3.606.692	3.379.251
Diğer Alacaklar	1.036.359	35.631.269	2.378.637	395.073
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	838.805	34.479.143	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	197.554	1.152.126	2.378.637	395.073
Stoklar	106.890.580	160.519.267	1.264.915.559	1.480.038.860
Peşin Ödenmiş Giderler	143.039	1.005.121	290.548	1.014.523
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	1.931	11.574	190.790	-
Diğer Dönen Varlıklar	8.864.699	1.858.434	78.056.453	88.383.100
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	345.980.680	440.271.011	1.742.881.303	1.589.376.602
Duran Varlıklar				
Ticari Alacaklar	-	-	-	1.032.643
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-	-	1.032.643
Diğer Alacaklar	92.091.222	92.091.222	-	-
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	92.091.222	92.091.222	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	526.207.750	1.250.512.980	1.567.190.445	1.691.888.010
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	225.766.768	1.400.454.688	2.770.842.505	2.770.842.505
Maddi Duran Varlıklar	10.090.889	12.005.389	-	28.541
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	36.415	-
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	36.415	-
Peşin Ödenmiş Giderler	-	-	435.496	604.210
Ertelenmiş Vergi Varlığı	65.744.495	-	-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	919.901.124	2.755.064.279	4.338.504.861	4.464.395.909
TOPLAM VARLIKLAR	1.265.881.804	3.195.335.290	6.081.386.164	6.053.772.511

BİREYSEL (SOLO) KAYNAKLAR (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	178.183.892	262.171.675	-	232.890.933
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	71.417.527	152.515.004	506.270.420	-
Ticari Borçlar	1.676.929	1.154.513	1.120.880.783	748.906.877
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	538.407	494.521	1.092.567.196	742.292.458
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	1.138.522	659.992	28.313.587	6.614.419
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	211.268	409.049	151.759	1.228.457
Diğer Borçlar	405.269.851	322.392.405	119.941	415.615.560
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	405.215.962	322.342.100	-	415.574.140
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	53.889	50.305	119.941	41.420
Ertelenmiş Gelirler	23.586.853	39.003.498	52.117.062	87.005.710
Kısa Vadeli Karşılıklar	62.943	41.600	80.083	4.886.431

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G10/13-14/15
No:33 D:888 Güneşli Sokaklar/BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Gözetim Y.D.:3100464232
Merkezi No:0310 0464 2520 0018

40

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	62.943	41.600	80.083	871.431
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-	-	4.015.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-	5.896	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	680.409.263	777.687.744	1.679.625.944	1.490.533.968

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun Vadeli Borçlanmalar	89.238.246	36.495.992	-	-
Diğer Borçlar	18.668	18.668	20.404	460.000
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	18.668	18.668	20.404	460.000
Ertelenmiş Gelirler	-	580.130	343.892.444	319.323.741
Uzun Vadeli Karşılıklar	539.302	475.391	555.242	4.122.976
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	274.787	210.409	237.675	4.122.976
-Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	264.515	264.982	317.567	-
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	-	174.662.089	367.918.419	496.763.843
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	89.796.216	212.232.270	712.386.509	820.670.560
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	770.205.479	989.920.014	2.392.012.453	2.311.204.528

ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye	2.000.000	2.000.000	500.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	333.479	333.479	83.369.652	83.369.652
Diğer Sermaye Yedekleri	22.178.925	22.178.925	22.178.925	22.178.925
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	164.551.788	893.174.459	1.263.528.272	1.318.216.821
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	110.292.527	1.150.004.180	1.287.728.413	1.820.296.862
Net Dönem Karı/Zararı	196.319.606	137.724.233	532.568.449	-1.494.277
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	495.676.325	2.205.415.276	3.689.373.711	3.742.567.983
TOPLAM KAYNAKLAR	1.265.881.804	3.195.335.290	6.081.386.164	6.053.772.511

BİREYSEL (SOLO) GELİR GİDER TABLOSU (TL)

	1.01.2022-31.12.2022	1.01.2023-31.12.2023	1.01.2024-31.12.2024	01.01.2025-30.06.2025
Hasılat	125.096.786	183.386.034	116.557.003	26.466.927
Satışların Maliyeti (-)	-140.967.119	-110.473.408	-86.844.613	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-15.870.333	72.912.626	29.712.390	26.466.927
Genel Yönetim Giderleri (-)	-6.081.193	-17.207.762	-28.555.649	-23.444.946
Pazarlama Giderleri (-)	-3.192.567	-6.694.892	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	190.288.632	209.717.717	158.875.667	2.720.585
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-21.954.714	-28.534.030	-67.414.336	-8.595.335
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	143.189.825	230.193.659	92.618.072	-2.852.769

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	796.804	59.777.520	676.161.830	1.527.395
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-	-	-31.502.603
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	84.824.849	15.255.969	213.151.107	68.433.907

MAR YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G. Tower Sit.
No:33 D:488-Güzelİ Boğalar/İSTANBUL
Tic. Sic. No:3100464252
Mersis No:0310 0464 2520 0018

A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	1.292
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-
B2	Atıl utulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	-
J	Gayri nakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	350.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22 (1)	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2025	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(e)	-	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a),(b)	-	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%27,95	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	-	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	%26,68	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.22/(1)	-	≤ %10

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir.

Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. Çiğdem Sit.
No:23 D:488 Çarşıbaşı/Bağlar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100
Tic. Sic. No: 271100
Mersis No: 0310 0464 2520 0018

43

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

1. Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir

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

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

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

3. Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 3 Tower Sit.
No:53 14483 Güneşli Bulvarı, BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Gözetim Y.D.:3100464252
Merkezi No:0310 0464 2520 0018

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

Şirket, Kurul'un iznini müteakiben 28.07.2025 tarihinde Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşındıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir

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

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

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

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

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

8. Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. C Tarih Sit.
No:33 D:8B Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Güncel T.C. No:3100464252
Mersis No: 0310 0464 25200018

45

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

9. Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır

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

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

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

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

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

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

Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Söz konusu hükümler, Şirket'in borçlanma kabiliyetini kısıtlamakta ve bazı durumlarda kâr payı ödemesi de dahil olmak üzere çeşitli kısıtlamalar öngörebilmektedir. Şirket mevcut durumda imzaladığı kredi sözleşmeleri veya ileride imzalayacağı kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti etmemektedir. Şirket'in mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman ve diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. Ç. Tower Sit.
No:33 D:218 Çiğdemli Mah. / İSTANBUL
Genelgi V.D.:310046252
Mersis No:0310 0464 2520 0018

temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkanlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamının derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya alınan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlayabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

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

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

14. Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir

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

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

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

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

Şirket, olağan faaliyetleri çerçevesinde; tüketici uyuşmazlıkları, ticari davalar, müşteri talepleri, icra ve borç tahsilat işlemleri gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir, faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi/kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu anlamda Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, tedarikçileri, işverenleri, çalışanları ve/veya tüm

paydaşları üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup Şirket tarafından söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

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

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

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

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

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

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

GYO Tebliği'nin 29. maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcı Mah. Mimar Sinan Cad. 1. Tower Sit.
No:33 Kat:188 Güneşli Bağcılar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275100 / Mersis No: 0310 0464 2520 0018

48

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

20. Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir

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

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

Ana hissedarlar halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A grubu payların tamamına sahip olmaya devam edecektir. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde ana hissedarlar söz sahibi olabilecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında ana hissedarlar, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Ana hissedarların çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarlarının birbirinden farklı olması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

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

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

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

23. İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir

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

zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Diğer yandan, Şirket'in GYO statüsünü koruması başta portföy sınırlamaları olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlayamaması gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

Şirket, GYO dönüşümü kapsamında Kurul'un 26.06.2025 tarih ve E-12233903-305.01.01-74340 sayılı yazısı ile Kurul'un 19.06.2025 tarih ve 35/1071 sayılı toplantı kararını takiben 22.07.2025 tarihinde yapılan ve 28.07.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek "Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile GYO'ya dönüşmüştür. GYO dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir. Şirket'in GYO statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında;

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

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

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G. Katmer Sit.
No:23 D:488 Çiğliçeşi-Bağcılar İSTANBUL
Güvenli M.D.:3100464252
Tic. Sic. No:30310 0464 2520 0018

51

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar, özellikle gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

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

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beğlar Mah. Mimar Sinan Cad. 6 Tower Sit.
No:33 D:38. Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Güncel V.D.:3100464252
Mersis No:0310 0464 2520 0018

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

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

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

8. Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir

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

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

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

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

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

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

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

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

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

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

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

adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in halka arz edilen paylardan edinebileceği paylar hariçtir.) taahhüt etmiştir.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri, ayrı ayrı verdikleri 8/10/2025 tarihli taahhütleri ile Şirket sermayesinde sahip oldukları payların (halka arz edilen kısım hariç), İzahname'nin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını ve ayrıca payların halka arz fiyatından bağımsız olarak, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satılmayacağını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmayacağını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu edilmeyeceğini (Şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde halka arz edilen paylardan edinilecek paylar hariçtir.) taahhüt etmiştir.

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

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

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

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

6. Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır

Gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının bu husustaki ilgili mevzuat hükümlerine uyumlu bir biçimde tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya pay sahipleri tarafından bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken, haklarını kullanmayan yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır. Bu durumda haklarını kullanmayan/kullanamayan yatırımcıların toplam sermayede sahip olduğu pay oranı azalabilecektir.

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Btc.
No:33 D:488 Güneşli B33 Kat/İSTANBUL
Tic Sicil V.D.:310010252
Mersis No:0310 0464 2520 0018

56

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 157.000.000 TL nominal değerli 157.000.000 adet B Grubu pay halka arz edilecektir ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın halka arz sonrası sermayeye oranı %25,12 olacaktır. Ortak satışı kapsamında Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal değeri 32.000.000 TL olup, halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %5,12'dir. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

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

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

Potansiyel yatırımcıların bilhassa;

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

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

Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri, değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır.

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

5.4. Diğer riskler

1. Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G. Kat: 9/1
No:33 D:188 Göneşi-Bağcılar/İSTANBUL
Gözetim V.D.:3100464252
Mersis No:0310 0464 2520 0018

57

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

4. Piyasa riski Şirket’in faaliyetlerine zarar verebilir

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. C Tower Sit.
No:23 D:400 Güneşli Bağlar, İSTANBUL
Güncel T.C.D.:3100464252
Mersis No.:0810 0464 2520 0018

58

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

5. Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

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

6. Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

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

7. Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

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

8. Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1 İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

Merkez Adresi	Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil No	534924-0

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Şirket Dostlar Yapı Sanayi Proje Geliştirme Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile 7 Ekim 2004 tarihinde kurulmuştur. Kuruluşa ilişkin ilan, 12 Ekim 2004 Tarihli, 6155 Sayılı, Türkiye Ticaret Sicili Gazete'sinde tescil edilmiştir. Şirket'in ismi 13 Kasım 2013, 8442 Sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazete'sinde ilan edilerek Mar Gayrimenkul Yatırım Ticaret Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirket, Kurul'un 26.06.2025 tarih ve E-12233903-305.01.01-74340 sayılı yazısı ile Kurul'un 19.06.2025 tarih ve 35/1071 sayılı toplantı kararını takiben 28.07.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G1 Tower Sit.

No:33 D:168 Güneşli Bağcılar/İSTANBUL

Güvenli Y.D.:3100464252

Mersis No:09310 0464 2520 0018

59

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

kararı ile Şirket, "Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Süresi" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

Şirket Esas Sözleşmesi Madde 4 uyarınca, Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

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

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi	Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul
İnternet Adresi	www.margyo.com.tr
Telefon Numarası	0212 655 23 60

Şirket'in yürüttüğü faaliyetler genel olarak 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, GYO Tebliği'nin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Şirket, Kurul'un 26.06.2025 tarih ve E-12233903-305.01.01-74340 sayılı yazısı ile Kurul'un 19.06.2025 tarih ve 35/1071 sayılı toplantı kararını takiben, 28.07.2025 tarihinde tescil edilerek "Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir.

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

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Tower Sit.
No: 33 D: 488 Bağcılar/İSTANBUL
Gözetil V.D.: 310046-0252
Mersis No: 0310 0464 2500 0018

60

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket, çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 125.000.000 TL nominal değerli B grubu pay ve mevcut ortak Münir Özkök'e ait 22.400.000 TL nominal değerli 22.400.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak Yusef Arslan'a 9.600.000 TL nominal değerli 9.600.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 157.000.000 TL nominal değerli 157.000.000 adet B Grubu hamilline yazılı payın payın halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Bu kapsamda ilgili halka arz yapısı uyarınca halka arz sonrası Şirket'in halka açıklık oranı %25,12 olacaktır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

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

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

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

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

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

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Ofis
No:33 P:488 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Sicil No:27100464252
Mersis No:0310 0464 2520 0018

61

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar

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

- GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi için, tesis edilen ipotegin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirebilirler.

- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.
- GYO'lar hiçbir şirkette veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 5 Tower Site
No:33 Kat:100 Güneşli Bahçeler İSTANBUL
Gözetim No:3100464702
Ticaret Sicil No:3310 0464 2520 0018

63

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

iştirak edebilir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerine İlişkin Esaslar

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

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

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Boğlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Kat: 6
No:33 D:408 Güneşli Boğlar/İSTANBUL
Güvenli V.D.:3100464257
Mersis No:0310 0464 2520 0018

64

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Olumlu” kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Olumlu” kararı geçersiz sayılır.

- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çere üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

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

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

Cevre İzni

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

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

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

Atık Yönetimi

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

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G. Tower Sit.
No:33 D:499 Güneşli Bahçeler/İSTANBUL
Gözetim No:3100464252
MERSİS No:310 0464 2520 0018

66

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Sıfır Atık

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

Sıfır atık yönetim sistemini kuran tesisler, sorumluluk alanları dahilindeki tüm kişi ve kuruluşları atıkları türlerine göre ayırmaya ve ayrı biriktirmeye teşvik etmekle, israfi önlemeye yönelik çalışmalarda bulunarak atık oluşumunun önlenmesini veya azaltılmasını sağlamakla, sıfır atık sistemine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çıkarılan kılavuzlara uymakla ve hizmetlerini bu kılavuzlara entegre etmekle, sıfır atık yönetim sistemini sorumluluk alanındaki tüm kişi ve kuruluşlara ilan yoluyla duyurmakla, sıfır atık yönetim sisteminin yaygınlaştırılması ve bu konudaki farkındalığın artırılmasına yönelik eğitim faaliyetleri yapmakla, sıfır atık bilgi sistemine kaydolarak gerekli bilgi ve belgeleri sisteme kaydetmekle yükümlüdür. Sıfır Atık Yönetmeliği hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında, söz konusu aykırı fiilin niteliğine göre Çevre Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Belediye Kanunu, Kabahatler Kanunu veya diğer mevzuatta öngörülen idari yaptırımlar uygulanır.

Sosyal Güvenlik Mevzuatı

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

İş Sağlığı ve Güvenliği

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

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 6. Kat Kat:6
No:33 D:108 Çeşme/Büyükdere/STANBUL
Güncel Sicil No:273100404252
Tic Sicil No:0310 0464 2520 0018

67

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, yangın eğitiminin verilmesi ve tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve raporlanması, iş sağlığı ve güvenliği sistemi dokümantasyon yapısının oluşturulmasında teknik destek verilmesi, iş sağlığı ve güvenliği eğitimlerinin verilmesi, periyodik olarak denetimlerin yapılması ve raporlama, alt işverenlere yönelik örnekleme yöntemi ile dokümantasyon denetimlerinin yapılması, işyerinde kullanılması gereken güvenlik ve sağlık işaretlerinin tespit edilmesi, işyerinde kullanılması gereken kişisel koruyucu donanım standartlarının hazırlanması, işyerinde çalışan personelin görevlerine göre yapılacak olan sağlık muayene ve tetkiklerini belirten sağlık standardının hazırlanması, işyerinde yapılacak olan test ve ölçümlere ilişkin izleme ve ölçme planının oluşturulması ve takibi, mevzuat değişikliklerinden firmanın haberdar edilmesi ve değişikliklerin işyerine entegre edilmesinde teknik destek verilmesi, iş müfettişleri tarafından yapılacak olan denetimlere iştirak edilmesi, kaza-araştırma raporlarının oluşturulması ve/veya oluşturulan raporların kontrolü ve kaza sonrası düzeltici faaliyetlerin belirlenmesinde teknik destek verilmesi ve 15.05.2013 tarihli ve 28648 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik gereğince işyerinde çalışan üst düzey, orta düzey ve diğer çalışanlara yapılacak olan yıllık eğitim planına göre eğitimlerin verilmesi.

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

Tüketici Hukuku Mevzuatı

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

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

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Akmar-Sinan Cadd. G Tower Sit.
No:33 D:308 Beşiktaş-Bağlar, İSTANBUL
Sicil No: 3100464292
Ticaret Sicil No: 0310 0464 2520 0018

68

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Veri Koruma

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

- kişisel bilgiler sadece veri sahibinin açık rıza vermesi halinde işlenebilir;
- veri sahipleri kendi kişisel verilerine erişme ve veri sorumlusuna başvurma hakkına sahiptir;
- ülke dışına veri transferi için veri sahibinin açık rızası gereklidir ve
- kuruluşlar bilgi güvenliği sağlamak için gerekli güvenlik önlemlerini almak zorundadır.

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

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

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

KVKK'nın 18. maddesi uyarınca Veri Sorumluları Siciline ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmeyen şirketler hakkında yalnızca idari para cezası uygulanmakta olup Veri Sorumluları Sicili kayıt yükümlülüğünü yerine getirmeyen şirketler, para cezasına çarptırılabilir.

İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

İnşaat ve Yapı Kullanımı

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. Ç. T. No: 10/10/10
No: 33 D: 3/3 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271104
V.D.: 3100464252
Mersis No.: 0810 0464 2520 0018

69

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

Yapı Ruhsatları

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

Yapı Kullanma İzinleri

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak toplam [•] adet yapı kullanma izni bulunmaktadır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower B3C
No:22 D:3/33 Güneşli Beğdiler/İSTANBUL
Gözetim V.D.:3100464752
Mersis No:0810 0464 2570 0018

70

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

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

2004	Şirket Dostlar Yapı Sanayi Proje Geliştirme Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile 7 Ekim 2004 tarihinde kurulmuştur. Kuruluşa ilişkin ilan, 12 Ekim 2004 Tarihli, 6155 Sayılı, Türkiye Ticaret Sicili Gazete'sinde tescil edilmiştir.
2012	Şirket sermayesi 50.000 TL'den 2.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Söz konusu sermaye artışı 14.11.2012 tarihli ve 8193 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
2013	Şirket'in ismi 13 Kasım 2013, 8442 Sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazete'sinde ilan edilerek Mar Gayrimenkul Yatırım Ticaret Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.
2024	Şirket sermayesi 2.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Söz konusu artışın 378.000.000 TL'si geçmiş yıl karlarından 120.000.000 TL'si ise nakden karşılanmıştır. Sermaye artışı 07.05.2024 tarihli ve 11076 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
2025	<p>Sermaye Piyasası Kurulu'nun, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Halka açık olmayan ortaklıkların paylarının ilk halka arzı öncesi uyulacak ön şartlar başlıklı 5. Maddesine uyum amacıyla Şirket sermayesinin 378.000.000,00 TL'lik kısmı Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları hesabına geri çekilerek Şirket sermayesi 378.000.000 TL azaltılmış ve eşzamanlı olarak Münir Özkök tarafından nakden ödenen 264.600.000 TL ve Yusef Arslan tarafından nakden ödenen 113.400.000 TL olmak üzere toplam 378.000.000 TL'lik sermaye artırımını yapılmıştır. Söz konusu eş zamanlı sermaye azaltımı ve artırımını işlemi 20.01.2025 tarihli ve 11253 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.</p> <p>Kurul'un 26.06.2025 tarih ve E-12233903-305.01.01-74340 sayılı yazısı ve Kurul'un 19.06.2025 tarih ve 35/1071 sayılı toplantı kararı ile Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü kapsamında Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul 28.07.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve Şirket "Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.</p>

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Kat.
No:33 D:408 Güneşli Bağlar/İSTANBUL
Günışık M.D.:3100464252
Ticaret Sicil No.:3310 0464 2520 0018

71

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

6.2. Yatırımlar

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

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

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi *	Mar GYO Mülkiyet Hisse (%)	Finansman Şekli
G Plus Kule 1’de yer alan 33 adet bağımsız bölüm	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	%100	%100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
G Beyond’da yer alan 15 adet bağımsız bölüm	Muğla İli, Bodrum İlçesi	%100	%100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Wanda Vista’da yer alan 34 adet bağımsız bölüm	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	%100	%100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
G Plus Kule 2’de yer alan 23 adet bağımsız bölüm	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	%100	20 adedi %100 3 adedi 3/5 sahiplik	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
G Tower’da yer alan 7 adet bağımsız bölüm	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	%100	%100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
G Yoo’da yer alan 6 adet bağımsız bölüm	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	%100	%100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
G Marin’de yer alan 8 adet bağımsız bölüm	Kocaeli İli, Darıca İlçesi	%100	%100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Ortakent Projesi	Muğla İli, Bodrum İlçesi	%70	%50 Mar GYO %50 Arsa sahibi	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
G Hub Projesi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi	%47	%49,10 Mar GYO %50,99 Arsa sahibi	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
1240 Parsel Projesi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi	%13	Mar GYO’ya ait 36 adet bağımsız bölüm	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
9 Ada 54 Parsel Projesi**	İstanbul İli, Şişli İlçesi	-	--	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
G Rotana’da yer alan 64 adet bağımsız bölüm	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	%100	Bağımsız bölümlerin %100’ü Mar GYO’nun %60 iştirak ettiği	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi *	Mar GYO Mülkiyet Hisse (%)	Finansman Şekli
			Marota Turizm ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetindedir	
Milas Arsası	Muğla İli, Milas İlçesi	-	Arsanın %60'ı Mar GYO'nun %100 sahip olduğu Maras Turizm ve Otelcilik A.Ş.'e aittir	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri

* 31.12.2024 itibarı ile dir.

** İstanbul İli, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mah., 57 pafta, 9 ada 54 parsel de yer alan toplam 7.820,59 m² arsaya ilişkin Arsa Sahipleri ile Mar Yapı Turizm İnşaat San. ve Tic. A.Ş. arasında 20.11.2023'te "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı Sözleşmesi" gerçekleştirilmiştir. 23.07.2025 tarihinde ise Mar Yapı Turizm İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ilgili sözleşmeye ilişkin hak ve yükümlülüklerini Şirket'e devretmiştir. Sözleşme uyarınca, emsal 2.00 olması koşulu ile arsa sahibi ve Şirket'in paylaşım oranı %50-%50'dir. Emsal 2 değeri dışında bodrum katlarda bağımsız bölüm yapılmasına olanak sağlayacak şekilde imar planında bir düzenleme yapılması halinde bodrum katlarda yapılacak bölümlerin %30'u arsa sahibi, %70'i ise Şirket'in olacaktır. Arsanın projelendirilmesine ilişkin çalışmalar devam olup henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

Tamamlanmış Bağımsız Bölümler

G Plus Kule 1'de Yer Alan Tamamlanmış Bağımsız Bölümler:

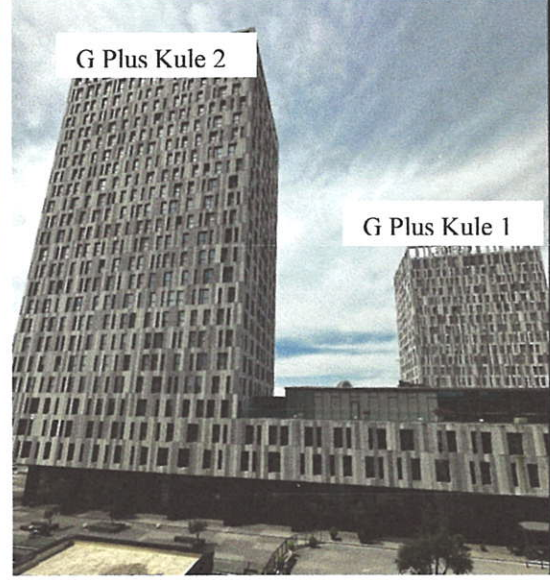
G Plus Kule 1'de yer alan Şirket'e ait bağımsız bölümler; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3212 Ada, 18 Parsel no'lu, 9.629,50 m² yüzölçümlü, "3 Bodrum+ Zemin+ 18 Normal Katlı (A-B Blokları) Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde dir. Şirket'e ait, A blokta 22 adet ve B blokta 11 adet olmak üzere toplam 33 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerin 10 adeti ofis, 19 adedi mağaza, 4 adedi ise restoran niteliklidir.

G Plus Kule 1'in yakın çevresinde, benzer niteliklerde residans-konut siteleri, turizm amaçlı kullanılan plazalar, iş merkezleri, orta gelir grupları tarafından mesken amaçlı kullanılan 5-7 katlı apartmanlar işe eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır. G Plus Kule 1'e yakın konumda bulunan bilinen yerler; The G Hotels, G Tower, Hilton Garden Inn, Wyndham Grand Europe, Metro Gorssmarket ve Starcity Outlet AVM'dir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 17.01.2025 tarihli ve 2024/2932 nolu rapora göre söz konusu 33 adet bağımsız bölümün 31.12.2024 itibarı ile toplam değeri 364.090.000 TL'dir.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 1. Tower Sit.
No:33 Kat:10 Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Güncel M.D.:3100464252
Meris No.:0810 0464 2520 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



G Beyond'da Yer Alan Tamamlanmış Bağımsız Bölümler:

G Beyond'da yer alan Şirket'e ait bağımsız bölümler; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, Dazlak Mevkii, 696 ada 70 parsel numaralı 23.001,53 m² yüzölçümlü, "15 Adet 3 Katlı Betonarme Mesken 2 Adet 3 Katlı Betonarme İşyeri ve Mesken 1 Adet 1 Katlı Betonarme Mesken 26 Adet Havuz Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde. G Beyond'da Şirket'e ait; A blokta 4 adet, B blokta 4 adet, C blokta 4 adet ve D Blokta 3 adet olmak üzere toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerin tamamı konut niteliklidir.

G Beyond denize kuşuçuşu 700 m, Yalıkavak Marinaya ise 1,5 km., Yalıkavak-Gündoğan Kavşağı'na ise 3 km mesafede yer almaktadır. Yakın çevresinde ise üst gelir grupları tarafından yazlık mesken olarak kullanılan lüks siteler mevcuttur. Yalıkavak Marinanın inşa edilmesinde sonra bölge hızla gelişerek üst gelir guruplarına hitap eden bir mahalle haline gelmiştir. G Beyond'un inşaat ve malzeme kalitesi, proje özellikleri ve manzarası ile üst gelir guruplarına hitap etmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 17.01.2025 tarihli ve 2024/2933 nolu rapora göre söz konusu 15 adet bağımsız bölümün 31.12.2024 itibari ile toplam değeri 1.249.860.000 TL'dir.



MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G100 Kat: 5/1
No:33 Ü.488-Güneşli Paçalar/BAĞLAR SİT.
Güneşli V.D.100464252
Meslek No:0310 0464 2520 0018

74

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Wanda Vista'da Yer Alan Tamamlanmış Bağımsız Bölümler:

Wanda Vista'da yer alan Şirket'e ait bağımsız bölümler; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2303 ada, 48 parsel no'lu, 16.435,74 m² yüzölçümlü, "A,B,C Bloklular Betonarme Mesken, Otel, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde. Wanda Vista'da Şirket'e ait, A blokta 7 adet ve B blokta 27 adet olmak üzere toplam 34 adet konut+rezidans nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Wanda Vista'da; açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat güvenlik hizmeti, fitness center ve açık- kapalı yüzme havuzu, sauna, hamam, kapalı devre kamera sistemi, yangın alarm sistemi, tüm hacimlerde sprinkler ve 24 saat özel güvenlik hizmeti bulunmaktadır.

Wanda Vista'nın yakın çevresinde, benzer niteliklerde residans-konut siteleri, turizm amaçlı kullanılan plazalar, iş merkezleri, orta gelir grupları tarafından mesken amaçlı kullanılan 5-7 katlı apartmanlar işe eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır. Wanda Vista'ya yakın konumda bulunan yerlerden bazıları; Westside Residences by Rotana, Nova Plaza Prime, Gül Proje Ekspres, Mall Of İstanbul AVM, Masko Metro İstasyonu ve 212 Outlet AVM'dir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 17.01.2025 tarihli ve 2024/2935 nolu rapora göre söz konusu 34 adet bağımsız bölümün 31.12.2024 itibari ile toplam değeri 353.075.000 TL'dir.



G Plus Kule 2'de Yer Alan Tamamlanmış Bağımsız Bölümler:

G Plus Kule 2'de yer alan Şirket'e ait bağımsız bölümler; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3212 Ada, 19 Parsel no'lu, 10.939,41 m² yüzölçümlü, "4 Bodrum+ 1 Zemin+ 22 Normal Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde. G Plus Kule 2'de Şirket'e ait 17 adet 'mağaza', 1 adet 'dükkan', 1 adet 'ofis' ve 1 adet 'rezidans' nitelikli toplam 20 adet bağımsız bölüm ile Şirket'in 3/5 oranında sahip olduğu 3 adet 'dükkan' bulunmaktadır.

G Plus Kule 2'nin yakın çevresinde, benzer niteliklerde residans-konut siteleri, turizm amaçlı kullanılan plazalar, iş merkezleri, orta gelir grupları tarafından mesken amaçlı kullanılan 5-7 katlı apartmanlar işe eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır. G Plus Kule 2'ye yakın

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G1000er SİT.
No:32 D:46 Güneşli Bağlar/İSTANBUL
ÖİMS No:V.D.:3100464252
Merkezi No.: 0310 0464 2520 0018

75

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

konumunda bulunan bazı yerler; The G Hotels, G Tower, Hilton Garden Inn, Wyndham Grand Europe, Metro Grossmarket ve Starcity Outlet AVM'dir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 17.01.2025 tarihli ve 2024/2936 nolu rapora göre söz konusu 23 adet bağımsız bölümde Mar GYO payına düşen kısmın 31.12.2024 itibari ile toplam değeri 176.355.000 TL'dir.



G Tower'da Yer Alan Tamamlanmış Bağımsız Bölümler:

G Tower'da yer alan Şirket'e ait bağımsız bölümler; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3212 Ada, 20 Parsel no'lu, 11.223,51 m² yüzölçümlü, "33 Katlı Ofis, İşyeri ve Mesken Olan Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindedir. G Tower'da Şirket'e ait, 5 Adet "Ofis" 2 adet "Konut+rezidans" nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

G Tower'ın yakın çevresinde, benzer niteliklerde residans-konut siteleri, turizm amaçlı kullanılan plazalar, iş merkezleri, orta gelir grupları tarafından mesken amaçlı kullanılan 5-7 katlı apartmanlar işe eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır. G Tower'a yakın konumda bulunan bilinen yerler; The G Hotels, G Plus, Hilton Garden Inn, Wyndham Grand Europe, Metro Grossmarket ve Starcity Outlet AVM'dir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 17.01.2025 tarihli ve 2024/2937 nolu rapora göre söz konusu 7 adet bağımsız bölümde Mar GYO payına düşen kısmın 31.12.2024 itibari ile toplam değeri 66.910.000 TL'dir.



MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:33 D:300 Bağcılar/İSTANBUL
Genel V.D.:310044252
Mersis No:0310 0464 2520 0018

76

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

G Yoo'da Yer Alan Tamamlanmış Bağımsız Bölümler:

G Yoo'da yer alan Şirket'e ait bağımsız bölümler; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbet Mahallesi, 2303 Ada, 48 Parsel no'lu, 16.435,74 m² yüzölçümlü, "A,B,C Bloklı Betonarme Mesken, Otel, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde. B Bloktaki Şirket'e ait, "Dükkan" nitelikli 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

G Yoo'nun yakın çevresinde, benzer niteliklerde residans-konut siteleri, turizm amaçlı kullanılan plazalar, iş merkezleri, orta gelir grupları tarafından mesken amaçlı kullanılan 5-7 katlı apartmanlar işe eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır. Bölge, orta düzey gelir grubuna sahip toplum kesimlerince ikamet amaçlı tercih edilmektedir. G Yoo'ya yakın konumda bulunan bilinen yerler; Westside Residences by Rotana, Nova Plaza Prime, Gül Proje Ekspres, Mall Of İstanbul AVM, Masko Metro İstasyonu ve 212 Outlet AVM olarak ifade edilebilir

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 17.01.2025 tarihli ve 2024/2940 nolu rapora göre söz konusu 6 adet bağımsız bölümde Mar GYO payına düşen kısmın 31.12.2024 itibari ile toplam değeri 25.800.000 TL'dir.



G Marin Sitesi'nde Yer Alan Tamamlanmış Bağımsız Bölümler:

Kocaeli İli, Darıca İlçesi, Darıca Ş.Mahallesi, 2380 Ada 3 Nolu Parselde yer alan G Marin Sitesi'nde Şirket'e ait B Bloktaki 6, A11 ve A12 Bloktaki birer adet dubleks konut nitelikli toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Sitenin yakın çevresinde genellikle 15-20 yaşlarında ya da yeni olarak, ayrıntılı nizamda inşa edilmiş orta gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan nitelikli apartmanlar ve apartman siteleri, boş parseller ile eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır. Site, 15 adet bloktan oluşmaktadır. Site bünyesinde açık, kapalı otopark alanı, açık yüzme havuzu, spor salonu, güvenlik hizmeti bulunmaktadır.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 17.01.2025 tarihli ve 2024/2942 nolu rapora göre söz konusu 8 adet bağımsız bölümde Mar GYO payına düşen kısmın 31.12.2024 itibari ile toplam değeri 51.120.000 TL'dir.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. Tower Sit.
No:33 E:488 Güneşli Bağcılar İSTANBUL
Tic. Sic. No:3100464252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018

(Handwritten signature in blue ink)

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



Devam Eden Projeler

Bodrum Ortakent Projesi

Bodrum Ortakent Projesi bünyesinde; Muğla ili Bodrum İlçesi, Müskebi Mahallesi, Kapuz Caddesi, 7.000,35 m² yüzölçümlü 223 ada, 5 Parsel’de 716 yataklı lojman binası, 5 adet dükkan ve 1 adet ofis bölümleri de bulunacak şekilde bir lojman geliştirilmektedir. Arsa sahipleri ile Mar Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş. arasındaki Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine göre paylaşım oranı ise %50 arsa sahibi ve %50 yüklenici olarak belirlenmiştir.

Proje’nin yakın çevresinde zemin katları showroom, normal katları ofis amaçlı kullanılan ticari binalar, Midtown Alışveriş Merkezi, Metro Gross Market, İnşaatı devam eden Reyap Hastanesi İnşaatı, Acıbadem Hastanesi ve Bodrum Özel Marmara Koleji bulunmaktadır.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 17.01.2025 tarihli ve 2024/2941 nolu rapora göre söz konusu Proje özelinde arsa sahibi ile gerçekleştirilmiş olan sözleşme uyarınca Mar GYO’nun projeden elde edeceği hak ve faydanın 31.12.2024 itibari ile değeri 1.125.000.000 TL takdir edilmiştir.



G HUB Projesi

G Hub Projesi İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 17.688,49 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 12911 parselde geliştirilmektedir. Proje; Torkam, Sinpaş Boulevard, Metrobüs ve E-5 Karayolu yakınında yer almaktadır. Proje bünyesinde; A ve B Blok olmak üzere 2 adet blok bulunmaktadır. B bloğun inşaatı tamamlanmıştır ve bu blokta Biruni Üniversitesi Hastanesi hizmet vermektedir. Proje’nin inşaatı devam eden kısmı A Blok’tur. A Blok’ta 246 adet mesken, 93 ofis ve işyeri, 84 adet apart otel olacak şekilde toplam 423 adet

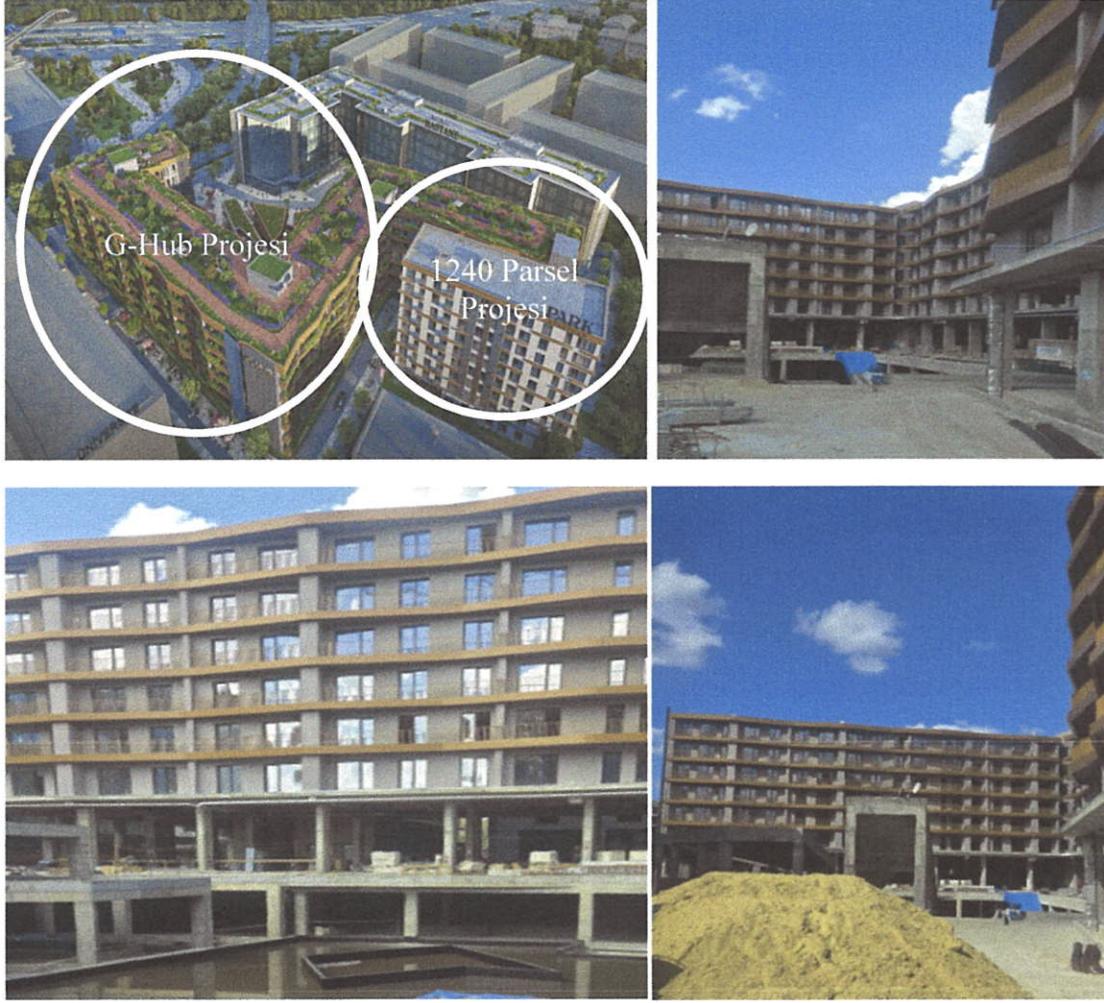
MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:25 D:403 Güneşli Boğalar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100/0464257
Mersis No: 0810 0464 2520 0018

78

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

bağımsız bölüm planlanmıştır. Şirket'in Arsa sahibi ile, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi bulunmaktadır. Proje'de 41.015 m² satılabilir alan bulunmakta olup sözkonusu satılabilir alanın % 49,10'u Şirket'in payıdır.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 17.01.2025 tarihli ve 2024/2939 nolu rapora göre söz konusu Proje özelinde arsa sahibi ile gerçekleştirilmiş olan sözleşme uyarınca Proje'nin 31.12.2024 tarihli %47 inşaat tamamlanma oranı itibariyle Mar GYO'nun projedeki hak ve faydasının 31.12.2024 itibari ile değeri 2.871.487.307 TL takdir edilmiştir.



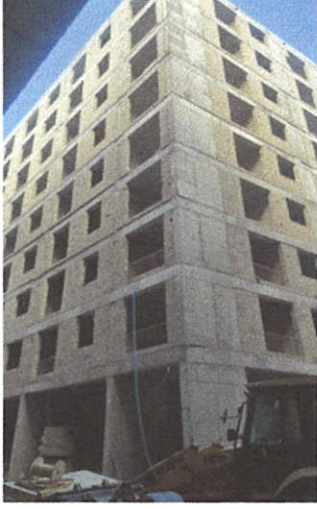
1240 Parselde Geliştirilen Proje

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 986,08 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip olan 1240 parsel üzerinde geliştirilen 1240 Parsel Projesi'ne ilişkin arsa sahipleri ile Şirket arasında Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre binanın yapılması karşılığında arsanın %43,26'sına tekabül eden arsa payının yükleniciye devredileceği belirlenmiştir. 10.01.2025 tarihinde ise kat irtifakı kurularak sözleşme kapsamında Şirket'e ait olacak bağımsız bölümlerin mülkiyeti Şirket adına tescil edilmiştir. Söz konusu Proje'de Şirket payına toplam 1.967 m² kullanım alanına sahip 35 adet daire ve 1 adet işyeri düşmektedir. Proje'nin 31.12.2024 itibari ile inşaat tamamlanma oranı %13'dür. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 17.01.2025 tarihli ve 2024/2938 nolu rapora göre söz konusu Proje'de Mar GYO payına düşen 36 adet bağımsız bölümün 31.12.2024 itibari ile değeri 81.206.000 TL takdir edilmiştir.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. C Tower Sit.
No:33 D:333 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
GİRİŞİM Y.D.3100484232
Merkezi No:0310 0464 25200018

79

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



9 Ada 54 Parselde Geliştirilen Proje

İstanbul İli, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mah., 57 pafta, 9 ada 54 parsel de yer alan toplam 7.820,59 m² arsaya ilişkin Arsa Sahipleri ile Mar Yapı Turizm İnşaat San. ve Tic. A.Ş. arasında 20.11.2023'te "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı Sözleşmesi" gerçekleştirilmiştir. 23.07.2025 tarihinde ise Mar Yapı Turizm İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ilgili sözleşmeye ilişkin hak ve yükümlülüklerini Şirket'e devretmiştir. Sözleşme uyarınca, emsal 2.00 olması koşulu ile arsa sahibi ve Şirket'in paylaşım oranı %50-%50'dir. Emsal 2 değeri dışında bodrum katlarda bağımsız bölüm yapılmasına olanak sağlayacak şekilde imar planında bir düzenleme yapılması halinde bodrum katlarda yapılacak bölümlerin %30'u arsa sahibi, %70'i ise Şirket'in olacaktır. Arsanın projelendirilmesine ilişkin çalışmalar devam olup henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

Marota Turizm ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve G Rotana'da Yer Alan Marota Turizm'e ait olan Tamamlanmış Bağımsız Bölümler:

Şirket, bağlı ortaklığı Marota Turizm'in %60 hissesine sahiptir. Marota Turizm'in ana faaliyet konusu otel ve benzeri konaklama yerleri'nin faaliyetleri'dir.

Marota Turizm, G Rotana'da yer alan "Otel" nitelikli 1 adet bağımsız bölüm, "Mağaza" nitelikli 9 adet bağımsız bölüm ve "Konut+Rezidans" nitelikli 54 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 64 adet bağımsız bölümün %100'üne sahiptir. G Rotana; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2303 ada, 20 parsel no'lu, 6.990,10 m² yüzölçümlü, "34 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri, Mesken Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindedir.

Otelin ismi Centro Westside By Rotana'dır. Otel toplam 152 oda ve 9.495,43 kullanım alanına sahiptir. Otel dışında G Rotana'da 59 adet "mağaza" veya "konut+rezidans" nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Marota Turizm'e ait sözkonusu taşınmazların yakın çevresinde, benzer niteliklerde rezidans-konut siteleri, turizm amaçlı kullanılan plazalar, iş merkezleri, orta gelir grupları tarafından mesken amaçlı kullanılan 5-7 katlı apartmanlar işe eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır. Bölge, orta düzey gelir grubuna sahip toplum kesimlerince ikamet amaçlı tercih edilmektedir. G Rotana'ya yakın konumda bulunan bilinen yerler; Wanda Vista Hotel-Rezidans, G Yoo Rezidans, Nova Plaza Prime, Gül Proje Ekspres, Mall Of İstanbul AVM, Masko Metro İstasyonu ve 212 Outlet AVM'dir.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Mehmet Emin Cad. G. Yoo İş. Sit.
No:33 D.03/01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/24

[•] tarafından [•] tarihli [•] no'lu rapora göre Marota Turizm'in toplam değeri [•] takdir edilmiş olup Mar GYO takdir edilen söz konusu değerin %60'ına denk gelen [•] TL Mar GYO'nun payıdır.



Maras Turizm ve Otelcilik A.ř. ve Milas Arsası

şirket, bağlı ortaklığı Maras Turizm'in %100'üne sahiptir. şirket, 19.12.2024 tarihli imzalanan hisse devir sözleşmesi ile Maras Turizm'i 276.000.000 TL bedel ile satın alınmıştır. Maras Turizm Muğla İli, Milas İlęesi, Boęazięi Mahallesi, 184 ada 8 parselde kayıtlı 14.530,95 m² yzlm arsanın %60'ına sahiptir. [•] tarafından [•] tarihli [•] no'lu rapora göre Maras Turizm'in toplam değeri [•] takdir edilmiştir.



şirket'in %60'ına sahip olduğu Marota Turizm ile %100'üne sahip olduğu Maras Turizm şirket'in finansal tablolarında konsolide edilmektedir. Marota Turizm, Maras Turizm ve şirket'e ait gayrimenkuller konsolide finansal tablolarda kısmen yatırım amaçlı gayrimenkullerde, kısmen stoklarda, kısmen de maddi duran varlıklarda sınıflanmaktadır.

Şirket'in İzahname'de yer alan mali tablo dönemleri itibarıyla stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullerin 30.06.2025 itibari ile listesi ve konsolide finansal raporlardaki sınıflaması aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul	Ekspertiz Raporu Tarihi	Ekspertiz Raporu Numarası	Mar GYO Payı Ekspertiz Değeri (TL) **	Net Defter Değeri ***	Konsolide Finansal Rapor Sınıflama
G Plus Kule 1'de yer alan 33 adet bağımsız bölüm	17.01.25	2024/2932	364.090.000	313.675.184	Stoklar
G Beyond'da yer alan 15 adet bağımsız bölüm	17.01.25	2024/2933	1.249.860.000	1.458.260.787	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
Wanda Vista'da yer alan 34 adet bağımsız bölüm	17.01.25	2024/2935	353.075.000	314.016.604	Stoklar
G Plus Kule 2'de yer alan 23 adet bağımsız bölüm	17.01.25	2024/2936	176.355.000	150.856.433	Stoklar
G Tower'da yer alan 7 adet bağımsız bölüm	17.01.25	2024/2937	66.910.000	58.866.811	Stoklar
G Yoo'da yer alan 6 adet bağımsız bölüm	17.01.25	2024/2940	25.800.000	21.432.155	Stoklar
G Marin'de yer alan 8 adet bağımsız bölüm	17.01.25	2024/2942	51.120.000	35.406.158	Stoklar
Ortakent Projesi	17.01.25	2024/2941	1.125.000.000	1.312.581.718	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul
G Hub Projesi	17.01.25	2024/2939	2.530.000.000	505.718.484	Stoklar
1240 Parsel Projesi	17.01.25	2024/2938	81.206.000	80.067.031	Stoklar

* Şirket, G Plus Kule 2 'de yer alan 3 adet bağımsız bölümün %60'a sahiptir. Tablodaki kalan diğer tüm gayrimenkullerde Şirket sahiplik oranı %100'dür.

** Ekspertiz değeri Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirme raporu ile tespit edilmiş 31.12.2024 itibari ile olan değerleridir.

*** 30.06.2025 tarihi itibari ile konsolide finansal tablo değeridir. 9 Ada 54 Parsel Projesi'ne ilişkin devir sözleşmesi Temmuz 2025'te imzalanmıştır. Bu sebeple, 30.06.2025 finansal tablolarında yer almamıştır.

Şirket'in finansallarına konsolide edilen bağlı ortaklıkları; söz konusu bağlı ortaklıklara ait gayrimenkullerin listesi ve konsolide finansal tablolardaki sınıflandırılması ise aşağıdaki gibidir:

Konsolidasyona Tabi Mar GYO Bağlı Ortaklıkları	Mar GYO Şirket Sahiplik %
Marota Turizm	60
Maras Turizm	100

Bağlı Ortaklık Adı	Gayrimenkul	Gayrimenkul Sahiplik Açıklama	Ekspertiz Raporu Tarihi	Ekspertiz Raporu Numarası	Bağlı Ortaklık Payı Ekspertiz Değeri (TL)*	Net Defter Değeri (TL) **	Konsolide Finansal Rapor Sınıflandırılması
Marota Turizm	G Rotana'da yer alan 54 adet bağımsız bölüm***	%100'ü Marota Turizm'e aittir	17.01.25	2024/2934	364.090.000	313.675.184	Stoklar
Marota Turizm	G Rotana'da yer alan 1 adet otel	%100'ü Marota Turizm'e aittir	17.01.25	2024/2934	1.249.860.000	1.458.260.787	Maddi Duran Varlık
Marota Turizm	G Rotana'da yer alan 9 adet mağaza	%100'ü Marota Turizm'e aittir	17.01.25	2024/2934	353.075.000	314.016.604	Maddi Duran Varlık
Maras Turizm	Milas Arsası	%60'ı Maras Turizm'e aittir	03.01.25	2024/2944	327.000.000	381.523.752	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

* Ekspertiz değeri Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından değerlendirme raporu ile tespit edilmiş 31.12.2024 itibari ile olan değerleridir

** 30.06.2025 tarihi itibari ile konsolide finansal tablo değeridir.

*** 01.01.25-30.06.25 tarihleri arasında 4 adet gayrimenkul Şirket bünyesine katılmıştır. Bu sebeple 31.12.2024 itibari ile olan ekspertiz değer 50 adet gayrimenkule aittir.

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

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

Yapılmakta Olan Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi *	Mar GYO Mülkiyet Hisse (%)	Finansman Şekli
Ortakent Projesi	Muğla İli, Bodrum İlçesi	%70	%50 Mar GYO %50 Arsa sahibi	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
G Hub Projesi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi	%47	%49,10 Mar GYO %50,99 Arsa sahibi	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
1240 Parsel Projesi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi	%13	Mar GYO'ya ait 36 adet bağımsız bölüm	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
9 Ada 54 Parsel Projesi**	İstanbul İli, Şişli İlçesi	%0	-	-

* 31.12.2024 itibari ile dir.

** İstanbul İli, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mah., 57 pafta, 9 ada 54 parsel de yer alan toplam 7.820,59 m² arsaya ilişkin Arsa Sahipleri ile Mar Yapı Turizm İnşaat San. ve Tic. A.Ş. arasında 20.11.2023'te "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı Sözleşmesi" gerçekleştirilmiştir. 23.07.2025 tarihinde ise Mar Yapı Turizm İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ilgili sözleşmeye ilişkin hak ve yükümlülüklerini Şirket'e devretmiştir. Sözleşme uyarınca, emsal 2.00 olması koşulu ile arsa sahibi ve Şirket'in paylaşım oranı %50-%50'dir. Emsal 2 değeri dışında bodrum katlarda bağımsız bölüm yapılmasına olanak sağlayacak şekilde imar planında bir düzenleme yapılması halinde bodrum katlarda yapılacak

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:32-D1-Şişli-Beşiktaş/İSTANBUL
Gözetim V.D.:3100464252
Mersis No:0310046425200018

83

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

bölmelerin %30'u arsa sahibi, %70'i ise Şirket'in olacaktır. Arsanın projelendirilmesine ilişkin çalışmalar devam olup henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

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

Yoktur.

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

Bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'lar kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır. Ancak, bu istisnadan faydalanılabilmesi için fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

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

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

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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcı Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:33 06188 Çiğneçi-Bağcı/İSTANBUL
Eşli V.D.:3100464252
Tic. Sic. No.:0310 0464 2520 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

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

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

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki / pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü; AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir.

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü; ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2023 ve 2024 yıllarında sırası ile %4,8 ve %5,1 olan inşaat sektörünün, 2025 ilk altı aydaki payı ise %5,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

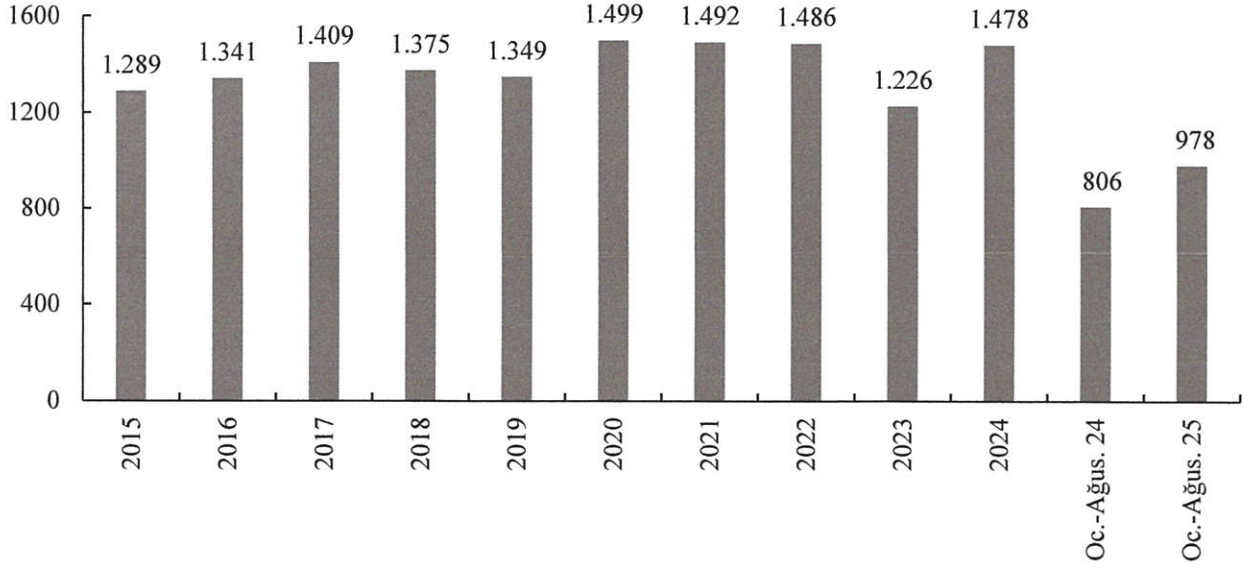
Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin, 2024 yılında ise 1.478 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılının ilk sekiz ayında ise, 2024 yılının ilk sekiz ayına göre %21 oranında artışla 978 bin konut satışı gerçekleşmiştir.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 10. Kat Kat. No:33 488 Güneşli-Bağlar 19160 ANKARA
Tic. Sic. No: 3100464252
Mersis No: 0310 0464 2520 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Türkiye Toplam Konut Satış Adedi (Bin)

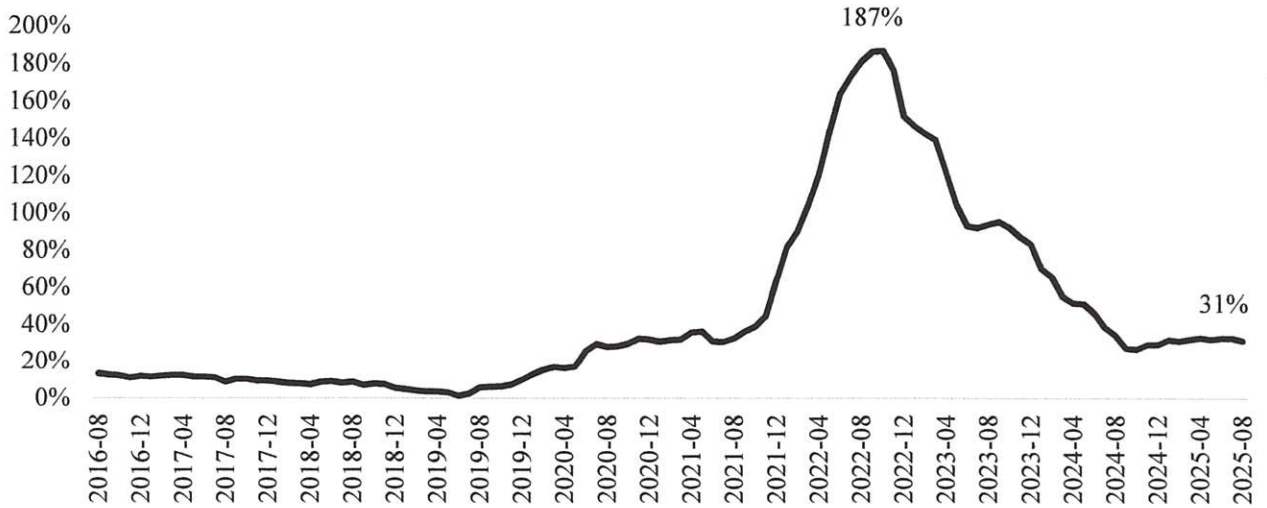


Kaynak: TÜİK¹

Konut Fiyatları

Son yıllarda ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel olarak gözlemlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 yılının Ekim ayında %187 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. 2025 yılının Ağustos ayı itibarıyla ise konut fiyat endeksi 192,53 seviyesine ulaşarak bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla %31 oranında artmıştır.

Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim %



Kaynak: TCMB²

¹ <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116>

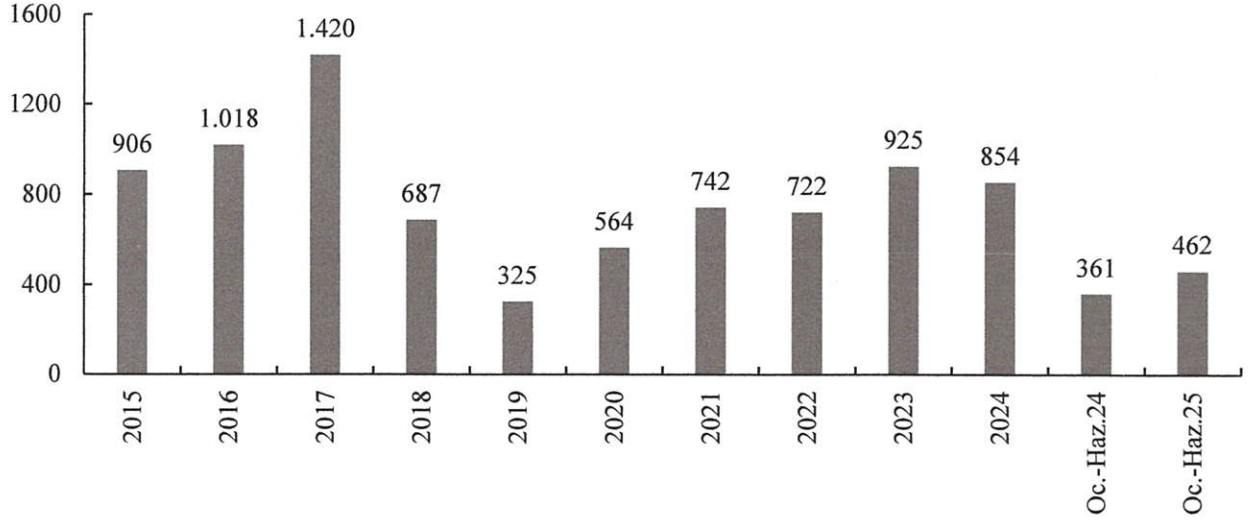
² <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket>

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2023 ve 2024 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı adedi sırası ile 925 bin ve 854 bin’dir. 2025 ilk altı ayda ise 462 bin adet yapı ruhsatı alınmıştır.

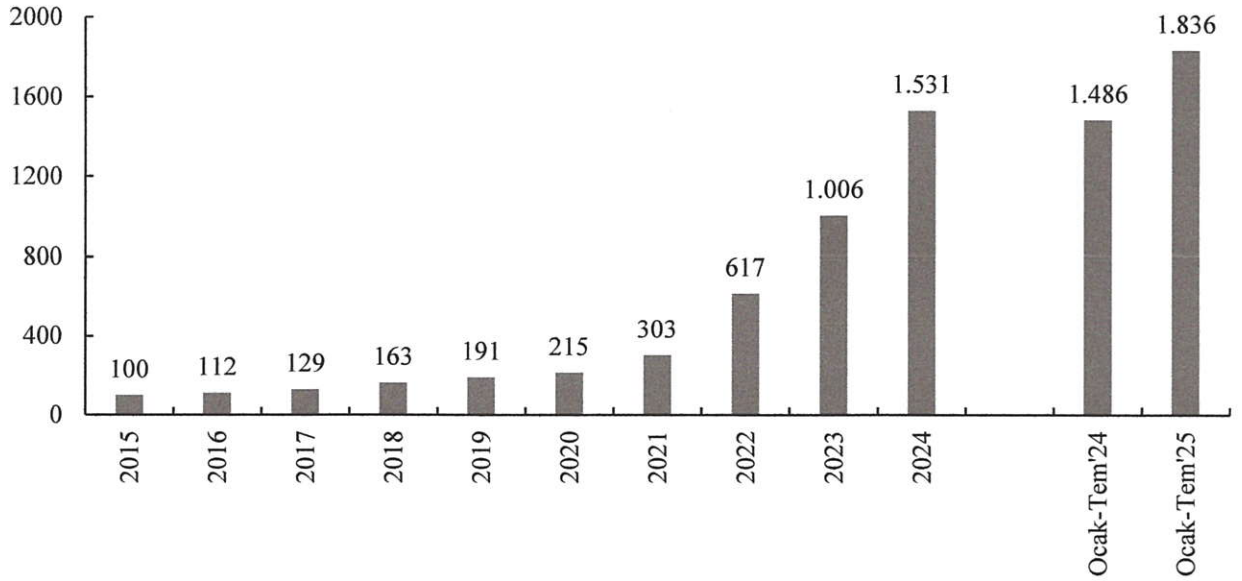
İnşaat maliyetleri endeksi ise; 2021 yılında ortalama %41 oranında artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenecek 2022 yılında ortalama %103 oranında artış göstermiştir. 2023 ve 2024 yıllarında ise söz konusu etkiler devam etmekle birlikte artış hızı kademeli olarak azalmış ve inşaat maliyetleri yıldan yıla 2023 yılında %63 ve 2024 yılında ise %52 oranında artış göstermiştir. 2025 ilk yedi ayda ise inşaat maliyet endeksi yıldan yıla %24 artmıştır.

Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)



Kaynak: TÜİK³

İnşaat Maliyet Endeksi (2015=100)

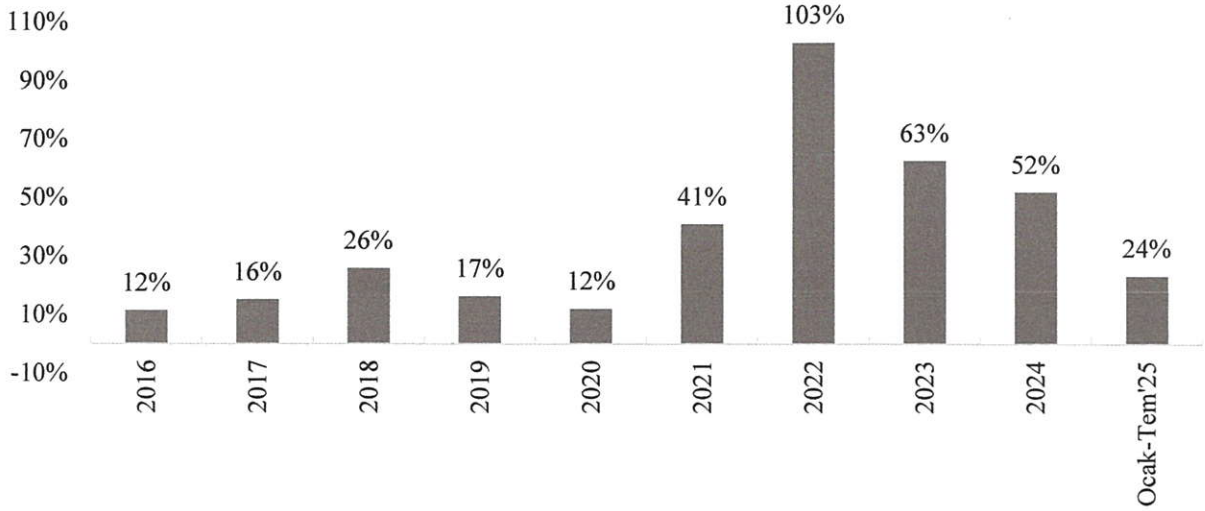


Kaynak: TÜİK⁴

³ <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116>

⁴ <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116>

İnşaat Maliyet Endeksi (2015=100)



Kaynak: TÜİK⁵

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

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

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

- 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılı itibarıyla uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde

⁵ TÜİK

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Çarşası Tower Sit.
No:33 D:488 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Güneşli V.D.:310464252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

Payları Borsa’da işlem gören GYO sayısı İzahname tarihi itibarıyla 49’dur. 2025 1. çeyrek sonu itibarıyla GYO’ların toplam piyasa değeri yaklaşık 544 milyar TL’dir.

Borsa’da işlem gören GYO’ların 2025 2. Çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Ortaklığın Unvanı	Kayıtlı Sermaye Tavanı (milyon TL)	Çıkarılmış Sermaye Kayıtlı Sermaye Tavanı (milyon TL)	Portföy Dağılımı %				Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)	Piyasa Değeri Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)
			Gayrimenkul Yatırımları	İştirakler	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Diğer		
ADRA GYO	1.100	294	57,6%	24,8%	11,7%	5,9%	6.765	10.233
AHES GYO	725	195	69,7%	8,0%	16,2%	6,1%	6.416	4.111
AKFEN GYO	50.000	3.900	75,9%	18,8%	3,7%	1,7%	30.082	9.984
AKİŞ GYO	10.000	2.415	94,4%	0,7%	3,0%	1,9%	44.978	15.673
AKMERKEZ GYO	75	37	93,9%	0,0%	5,0%	1,1%	9.933	7.117
ALARKO GYO	500	290	91,9%	3,7%	2,0%	2,4%	21.889	5.642
ASCE GYO	23.000	659	92,8%	0,0%	5,3%	1,9%	22.009	7.097
ATA GYO	135	48	93,7%	0,0%	5,4%	0,9%	754	513
ATAKULE GYO	600	263	96,2%	0,3%	1,9%	1,6%	5.844	1.762
AVRASYA GYO	360	112	76,0%	16,1%	6,8%	1,1%	1.834	1.011
AVRUPAKENT GYO	1.675	400	96,0%	0,0%	0,9%	3,1%	47.942	25.620
BAŞKENT D.GAZ DAĞ. GYO	750	700	79,1%	0,0%	7,3%	13,6%	48.549	24.192
BATI EGE GYO	2.500	815	90,7%	0,0%	0,0%	9,3%	4.783	9.038
DENİZ GYO	2.500	400	74,2%	0,0%	25,3%	0,5%	5.651	2.328
DOĞUŞ GYO	500	332	99,3%	0,0%	0,1%	0,7%	17.415	10.013
EGEYAPI AVRUPA GYO	750	200	77,6%	0,0%	6,2%	16,2%	7.719	4.616

EMLAK KONUT GYO	100.000	3.800	82,8%	2,2%	2,8%	12,3%	222.095	68.400
EYG GYO	330	700	87,6%	4,7%	0,2%	7,6%	3.187	1.638
FUZUL GYO	1.250	1.250	82,5%	1,4%	0,5%	15,6%	11.317	44.375
HALK GYO	7.500	3.680	95,4%	0,7%	0,6%	3,3%	57.746	11.666
İDEALİST GYO	750	150	65,3%	0,0%	0,6%	34,0%	586	374
İŞ GYO	7.000	959	96,0%	0,1%	2,4%	1,5%	52.751	16.874
KIZILBÜK GYO	1.200	1.200	82,7%	1,9%	0,0%	15,4%	29.337	13.380
KİLER GYO	7.000	1.395	84,0%	6,2%	0,9%	8,8%	29.192	8.677
KORAY GYO	500	1.000	92,4%	0,1%	0,0%	7,5%	7.542	3.540
KÖRFEZ GYO	1.000	990	89,9%	0,0%	4,4%	5,7%	1.685	6.920
KUZU GYO	875	200	99,5%	0,0%	0,0%	0,5%	15.329	4.252
MARTI GYO	5.000	1.091	98,2%	0,0%	0,0%	1,8%	14.304	2.357
MHR GYO	3.000	827	74,8%	0,0%	21,4%	3,8%	8.259	4.830
MİSTRAL GYO	500	470	95,9%	0,0%	2,2%	2,0%	5.680	1.931
NUROL GYO	1.000	335	82,5%	0,0%	3,2%	14,3%	6.379	2.572
ÖZAK GYO	2.000	1.456	86,1%	0,9%	6,9%	6,1%	65.231	17.923
ÖZDERİCİGYO	2.500	250	89,3%	8,8%	1,2%	0,8%	5.670	1.850
PANORAGYO	250	87	98,6%	0,0%	0,0%	1,4%	13.855	6.603
PASİFİKGYO	24.000	5.324	61,9%	0,0%	0,1%	38,0%	64.025	11.179
PEKERGYO	15.000	5.000	45,1%	15,2%	0,0%	39,7%	9.084	9.850
REYSAŞ GYO	15.000	2.000	90,5%	0,4%	4,0%	5,1%	72.535	39.700
SERVET GYO	1.000	3.250	81,9%	12,9%	0,0%	5,2%	21.940	8.808
SİNPAŞ GYO	20.000	4.000	78,5%	16,3%	0,0%	5,2%	54.722	17.360
SUR TATİL EVLERİ GYO	350	168	78,4%	0,0%	1,5%	20,1%	11.886	8.305
ŞEKER GYO	3.000	814	94,3%	2,0%	3,3%	0,4%	7.662	3.311
TORUNLAR GYO	1.000	1.000	78,9%	2,4%	17,2%	1,4%	136.847	66.850
TREND GYO	300	69	67,8%	0,0%	26,8%	5,4%	363	1.109
TSKB GYO	800	650	95,7%	0,6%	0,7%	3,0%	6.119	4.238
VAKIF GYO	15.000	3.450	90,4%	0,0%	6,5%	3,2%	25.915	7.659
VERA KONSEPT GYO	4.000	820	77,3%	0,0%	0,0%	22,7%	6.444	2.189
YENİ GİMATGYO	750	242	83,5%	0,4%	12,8%	3,2%	21.356	20.007
YEŞİL GYO	6.000	263	62,3%	35,2%	0,0%	2,6%	22.098	1.308
ZİRAAT GYO	10.000	4.694	97,1%	1,3%	0,1%	1,5%	74.080	114.149

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni (<https://www.spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2024-yili-istatistik-bultenleri>)

İhracı'nın sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları

Gayrimenkul sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği rekabet yoğun bir alandır. Şirket, detayları işbu izahnamenin 6.2.1 numaralı bölümünde belirtilen taşınmazlara sahip olup farklı lokasyonlarda farklı projeler geliştirmektedir.

Şirket'in gayrimenkul sektöründe yatırım, proje geliştirme, inşaat, satış ve kiralama gibi alanlarda tecrübesi bulunmaktadır. Şirket'in gayrimenkul portföyü yoğunlukla İstanbul ve

Bodrum gibi Türkiye gayrimenkul sektörünün öne çıkan iki ilindedir. Diğer illerle karşılaştırıldığında, gayrimenkul sektörü gerek İstanbul gerek Bodrum'da daha canlıdır ve doğru değerlendirildiği noktada Şirket'in avantajına fırsatlar barındırabilmektedir. Diğer taraftan rekabet de bu illerde daha yoğundur. Rekabet ortamının yönetiminde, sektör tecrübesi ve ticari tecrübenin doğru kullanılması önemlidir. Dünyada ve ülkemizde yaşanacak finansal krizler, ekonomide yaşanabilecek durgunluklar, regülasyon etkisi, yoğun rekabet ortamı, daha önce yaşanan Covid-19 benzeri bulaşıcı hastalıklar, savaş gibi durumlar her GYO için olduğu gibi Şirket için de dezavantaj oluşturmaktadır.

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

İzahnameye konu Finansal Tablo dönemleri itibarıyla Şirket ağırlıklı olarak gayrimenkul satış ve kiralaması konusunda faaliyet göstermiş olup, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hasılatının ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

Konsolide finansal tablo:

Net Satışlar (TL)	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 30.06.2025
Yurtiçi Satışlar	167.898.534	128.672.324	244.516.936	129.488.772
Kira gelirleri	119.855.267	239.753.252	140.918.716	26.488.325
Diğer Gelirler	-	-	237.274	-
Satıştan İadeler (-)	-288.402	-390.620	-5.752.763	-4.178
Toplam	287.465.399	368.034.956	379.920.163	155.972.919

Satılan Malın Maliyeti (TL)

Satılan Ticari Mal Maliyeti (-)	-139.853.396	-96.422.036	-141.409.083	-4.361.791
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	-48.896.165	-59.184.721	-72.223.051	-35.619.912
Personel Ücret ve Giderleri (-)	-22.479.801	-42.828.542	-74.015.181	-39.469.725
Amortisman ve İtfa Payları (-)	-17.273.598	-24.914.210	-36.846.157	-309.652
Toplam	228.502.960	-223.349.509	-324.493.472	-79.761.080

Brüt Kar / (Zarar) (TL)

Brüt Kar / (Zarar) (TL)	58.962.439	144.685.447	55.426.691	76.211.839
--------------------------------	-------------------	--------------------	-------------------	-------------------

Bireysel (Solo) finansal tablo:

Net Satışlar (TL)	1.01.2022- 31.12.2022	1.01.2023- 31.12.2023	1.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 30.06.2025
Gayrimenkul Satış Gelirleri	85.898.526	121.354.358	94.264.923	-
Kira Gelirleri	39.198.260	62.031.676	22.292.080	26.466.927
Toplam	125.096.786	183.386.034	116.557.003	26.466.927

Satılan Malın Maliyeti (TL)

Satılan Ticari Mal Maliyeti (-)	-22.559.114	-31.661.538	-1.349.371	-
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	-118.408.005	-78.811.869	-85.495.241	-
Toplam	-140.967.119	-110.473.408	-86.844.613	-

Brüt Kar / (Zarar) (TL)

Brüt Kar / (Zarar) (TL)	58.962.439	144.685.447	55.426.691	76.211.839
--------------------------------	-------------------	--------------------	-------------------	-------------------

İzahnameye konu finansal dönemler itibari ile Şirket'in bireysel (solo) finansal tablolarında net satışlar kaleminde Mar GYO gayrimenkul satış geliri ve/veya gayrimenkul kira geliri bulunmaktadır. Konsolide finansal tablolarda ise bireysel (solo) tabloya ek olarak Marota

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. Çiğdem Sit.
No:23 D:888 Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Girişimci V.D.:3100464252
Mersis No:0310 0464 2520 0018

91

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Turizm'e otelcilik faaliyetleri ön plana çıkmaktadır. Satılan malın maliyeti ise net satışlar ile ilintili maliyet giderlerini içermektedir.

Şirket faaliyetlerin coğrafi dağılımı Şirket'in gayrimenkullerinin bulunduğu lokasyonlar ile birebir bağlantılıdır. G Beyond Projesi'nde yer alan bağımsız bölümler ve Milas arsası Muğla'da; G Marin'de yer alan bağımsız bölümler Kocaeli'de'dir. Şirket'in 30.06.2025 itibari ile sahip olduğu diğer tüm gayrimenkuller İstanbul'dadır.

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

Risk Faktörleri başlıklı 5. Bölümde Şirket'e ve faaliyetlerine ilişkin riskler, Şirket'in içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun bulunmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi

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

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

İhraççı'nın rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamalar Şirket yönetiminin görüşü ve kanaatlerine dayanmaktadır. Madde 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları ilgili grafik ve tabloların altında belirtilmiş olup ayrıca aşağıda yer almaktadır.

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları

- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri

• Konut satış adetleri, yapı ruhsatı adetleri, inşaat maliyet endeksi:
<https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116>

• Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı:
<https://data.tuik.gov.tr/Search/Search?text=Turizm>

• - TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri:
<https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket>

• - SPK Aylık İstatistik Bülteni:
<https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2024-yili-istatistik-bultenleri>

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

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

Yoktur.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. Çarşılar Sit.
No:3 Kat:488 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Tic. Sic. No:310044252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut ortakları; Şirket paylarının %70'ine sahip Münir Özkök ve payların %30'una sahip Yusef Arslan'dır. Şirket'in mevcut ortakları gerçek kişidir ve Şirket'in tüzel kişi ortağı bulunmamaktadır. Şirket'in pay sahipleri olan Münir Özkök ve Yusef Arslan'ın doğrudan pay sahibi olduğu bazı şirketler bulunmaktadır. Bu şirketlere ilişkin bilgiler sırası ile aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Münir Özkök			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (TL)
Mnr Arazi Geliştirme Yatırım ve Ticaret AŞ	Bina projelerinin geliştirilmesi	100.000	70.000
Mar Yapı Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ	İkamet amaçlı binaların inşaat	45.000.000	31.500.000
Gayrettepe Rezidans Konaklama Hizmetleri Otelcilik Ticaret AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	3.000.000	2.100.000
Midas Pazarlama ve Dış Ticaret AŞ	Mücevher ve takı toptan ticareti	50.000.000	13.655.000
Marca Otelcilik Yatırım AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	10.000.000	7.000.000
Midas Hediyelik Eşya Sanayi ve Ticaret AŞ	Değerli metallere takı ve mücevherlerin imalatı	500.000.000	99.500.000
Prom Profesyonel Tesis Yönetimi ve Otelcilik Hizmetleri AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	100.000	70.000
Ota Antakya Gayrimenkul İnşaat ve Turizm AŞ	Bina projelerinin geliştirilmesi	33.500.000	11.155.500
Dost İnşaat Turizm ve İnşaat A.Ş.	Bina projelerinin geliştirilmesi	93.575.000	600
Özaksu Gayrimenkul Yatırım ve Turizm AŞ	İnşaat Faaliyetleri	16.500.000	5.500.000
Özkök Yapı Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	İnşaat Faaliyetleri	300.000	100.000
Marjin Turizm Otelcilik AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	2.000.000	1.400.000
Marsim Gayrimenkul Yatırım ve Turizm AŞ	Otel vb konaklama	2.000.000	1.400.000

Münir Özkök			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (TL)
	yerlerinin faaliyetleri		
Mar Hill Turizm ve Otelcilik AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	19.000.000	13.300.000
Mar Ada Turizm ve Otelcilik AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	5.130.000	3.591.000
Maraş Enerji Yatırımları San ve Ticaret AŞ	Elektrik enerji üretimi	10.000.000	900.000
Mnr Mimarlık İnşaat ve Gayeimenkul San. Tic. A.Ş.	Bina projelerinin geliştirilmesi	10.666.120	10.666.120

Yusef Arslan			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (TL)
Mnr Arazi Geliştirme Yatırım ve Ticaret AŞ	Bina projelerinin geliştirilmesi	100.000	30.000
Mar Yapı Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ	İkamet amaçlı binaların inşaat	45.000.000	13.500.000
Gayrettepe Rezidans Konaklama Hizmetleri Otelcilik Ticaret AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	3.000.000	900.000
Marca Otelcilik Yatırım AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	10.000.000	3.000.000
Prom Profesyonel Tesis Yönetimi ve Otelcilik Hizmetleri AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	100.000	30.000
Marjin Turizm Otelcilik AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	2.000.000	600.000
Marsim Gayrimenkul Yatırım ve Turizm AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	2.000.000	600.000
Mar Hill Turizm ve Otelcilik AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	19.000.000	5.700.000
Mar Ada Turizm ve Otelcilik AŞ	Otel vb konaklama yerlerinin faaliyetleri	5.130.000	1.539.000

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mahallesi Mimar Sinan Cad. 6. Kat Kat: 6
No: 33 D: 333 Beşiktaş - Beşiktaş / İSTANBUL
Gözetim V.D.: 3100464152
Mersis No: 0310 0464 2520 0018

94

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Yusef Arslan			
Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermaye (TL)	Sermaye Payı (TL)
Maraş Enerji Yatırımları San ve Ticaret Aş	Elektrik enerji üretimi	10.000.000	2.031.000

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla doğrudan iştirak ettiği yurt içinde 2 adet bağlı ortaklığı bulunmakta olup yurt dışında iştirak ettiği herhangi bir bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Konsolidasyona Tabi Mar GYO Bağlı Ortaklıkları	Mar GYO Şirket Sahiplik %
Marota Turizm	60
Maras Turizm	100

Şirket'in bağlı ortaklığına ilişkin bilgiler aşağıda temin edilmiştir.

Ticaret Unvanı	Marota Turizm ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Kuruluş Tarihi	19.12.2014
Fiili Faaliyet Konusu	551002 Nace Kodu'na sahip şirket "Otel Vb. Konaklama Yerlerinin Faaliyetleri" konusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.
Sermaye Tutarı	366.834.575 TL
Ortaklık Yapısı	Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%60 – 220.100.745 TL), Burozass Corp. Limited (%40 – 146.733.830 TL)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Ghazi Mousharafleh Münir Özkök Selim El Zyr Yusef Arslan Rober Varon
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	952403-0
Yedekleri	-
Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Sarıyer/İstanbul
Kalan Sermaye Taahhüdü	Yoktur.

Ticaret Unvanı	Maras Turizm ve Otelcilik A.Ş.
Kuruluş Tarihi	19.08.2022
Fiili Faaliyet Konusu	551002 Nace Kodu'na sahip şirket "Otel Vb. Konaklama Yerlerinin Faaliyetleri" konusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.
Sermaye Tutarı	276.000.000 TL
Ortaklık Yapısı	Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%100 – 276.000.000 TL)
Yönetim Kurulu Üyeleri	Münir Özkök Yusef Arslan
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	400755-5

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:33 Kat:189 Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Güneşli V.D.:3100464252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018

95

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Yedekleri	-
Kurulduğu Ülke ve Merkezi	Bağcılar/İstanbul
Kalan Sermaye Taahhüdü	Yoktur

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

9.1. Maddi duran varlıklar, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında bilgiler

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara, stoklara ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo tarihi itibarıyla maddi duran varlıklara ilişkin detay ve bakiye aşağıda paylaşılmıştır.

Maddi Duran Varlıklar Net Değer (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Binalar	538.926.389	1.674.504.250	2.170.146.774	2.167.669.302
Tesis, Makine ve Cihazlar	1.469.263	1.989.597	2.436.829	2.323.872
Taşıtlar	8.402.192	9.771.163	1.125.077	995.920
Demirbaşlar	11.840.372	14.202.935	8.924.106	25.967.805
Toplam	560.638.216	1.700.467.945	2.182.632.786	2.196.956.899

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar ve finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar bulunmamaktadır.

Şirket; gayrimenkul portföyünü konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar ve maddi duran varlık olarak sınıflamakta olup, 30.06.2025 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar ve maddi duran varlıklara dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Gayrimenkul	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Niteliği	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Aylık Kira Tutarı (TL)
G Plus Kule 1'de yer alan 33 adet bağımsız bölüm	2016-2024	3.890	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	Bağımsız Bölüm	313.675.184	Stok	Muhtelif Kiracılar	[•]
G Beyond yer alan 15 adet bağımsız bölüm	2022	2.123	Muğla İli, Bodrum İlçesi	Bağımsız Bölüm	1.458.260.787	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Marca Otelcilik Yatırım A.Ş.	[•]
Wanda Vista'da yer alan 34 adet bağımsız bölüm	2024	2.521	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	Bağımsız Bölüm	314.016.604	Stok	Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	[•]
G Plus Kule 2'de yer alan 23 adet bağımsız bölüm	2024	2.021	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	Bağımsız Bölüm	150.856.433	Stok	Muhtelif Kiracılar	[•]
G Tower'da yer alan 7 adet bağımsız bölüm	2024	743	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	Bağımsız Bölüm	58.866.811	Stok	-	-
G Yoo'da yer alan 6 adet bağımsız bölüm	2024	272	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	Bağımsız Bölüm	21.432.155	Stok	Muhtelif Kiracılar	[•]