

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAŞVURU İZAHNAMESİ

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 125.000.000 TL nominal değerli 125.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay ile mevcut ortaklardan Münir Özkök'e ait 22.4000.000 TL nominal değerli 22.4000.000 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.terayatirim.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, İzahname'de ve 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. 15 Tower Sit.
No:33 D:489 Güneşli Bağlar İSTANBUL
Gözetim No: 3100 64252
Mersis No: 0310 0464 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 öngörülerini 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 Geçit G Tower 8/E
No:32/Büyükdere Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil No:310046/252
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 YÜKLEEN 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 Fed. Ç. Tower B1C
No:33 4.488 Göksu/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 Çarşı Çarşısı-Bağlar Mah. İSTANBUL
Gözetim 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 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 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. İmar-Sinan Cad. G Tower Kat:5
No:33 D:488 Güneşli Bağcılar/İSTANBUL
Tic. Sic. No:271046/İSTANBUL
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 Resmi Gazete’de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m²	Metrekare
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 m² 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 Resmi Gazete’de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Özel Durumlar Tebliği	23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ	14.07.2003 tarihli ve 25168 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ

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

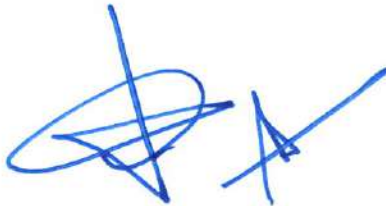
MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Nilüfer Sinan Cad. G10 Kat: 5
No:33 07488 Bağcılar İlçesi / İSTANBUL
Güvenlik No:3100464252
Mersis No:08310046425200018

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. 1. Tower Sit.
No:38 D:488 Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Güneşli Tel:0312 0464 2510 0018
Mersis No:0310 0464 2510 0018



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

I. BORSA GÖRÜŞÜ

[Borsa İstanbul görüşü ilerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

MAR DAYIRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:33 Kat:18B Çarşı-Beşiktaş/İSTANBUL
Görevli M.D.:3400464252
Mersis T.C.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 YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Caddesi Tower Sit.
No:33 D:408 Çarşıbaşı-Bağlarbaşı-İSTANBUL
Ticaret Sicil 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 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. Münir Sinan Cad. G-Tower Sit.
No:33 D:408 Güneşli/Bağcılar/İSTANBUL
Güneşli V.D.:3100464252
Meris 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

~~MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.~~
~~Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G. Tinerer St.~~
~~No:33 04430 Güneşli-Beşiktaş/İSTANBUL~~
~~Gözetim V.D.:3100464252~~
~~Yatırım No:10310 0464 2520 6018~~

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. 5. Kat: Tower Sit.
No:33 Kat:188 Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Çekim 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	Bu özet İzahname'ye giriş olarak okunmalıdır. Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret unvanı "Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olup, işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen	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. Şirket'in ana faaliyet alanları SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile istigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G. Toprak Sit.
No:33/488 Bağcılar/İSTANBUL
Gözetim No: 3100464252
MERSİS No: 0310 0464 2520 0008

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,
--	---

		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.																		
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler gibi konular, Şirket'in ve Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.																		
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket, 07.10.2004 tarihinde İstanbul ili Küçükçekmece ilçesinde kurulmuştur. Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir. <table border="1"><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> Şirket'in konsolidasyona tabi bağlı ortaklıkları Marota Turizm ve Maras Turizm'dir. <table border="1"><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																			

B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket'in 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. 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. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir: 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. 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. 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.																																																		
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Aşağıda yer alan konsolide finansal durum tablosu, Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihleri itibarıyla finansal durumunu göstermektedir. <table><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><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td></td><td></td><td></td><td></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></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																																																

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 A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 10. Kat Kat:10
No:33-B:438 Güneşli-Bağlar KAT:10
ŞİŞLİ İLÇESİ 34100 KAT:10
Mersis No: 0810 0464 2520 0018

-İlişkili Olmayan Tarafalara 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 Sit.
No:33 D:4 Kat:4 Çengelköy/İSTANBUL
Gün: 11/06/2025 10:54:25
Mersis No: 30810 0464 2520 0018

İzahname'ye konu finansal tablo dönemleri itibari ile Şirket'in finansal borçlarının tamamına yakını kredilerden oluşmakta olup borcu yıllara sari dağılım vadelendirme 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

Ertelenmiş 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 Ertelenmiş 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
Ertelenmiş 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 Ertelenmiş 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: 11 Kat: 8B Çarşı Mah. Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274860 Şirket Sic. No: 274860
Mersis No: 0310 0464 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	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. 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: <table><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><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>812.461.904</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></table> Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla net işletme sermayesi 413.279.946 TL'dir.	(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	812.461.904	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	812.461.904	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	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. Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 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 paydan oluşmaktadır.
-----	--	--

		Halka Arz Edilen Paylar'ın ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydıleştirilecektir.
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 ari 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 Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ile "Kar Dağıtımı Zamanı" başlıklı 32'nci maddeleri doğrultusunda Şirket'in genel kurulu tarafından karara bağlanacaktır. Şirket

	• Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir. • Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. • Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir. • Şirket yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir. • Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir. • İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. 2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler • Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir. • Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu 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
--	---

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağlar Mah. Mimar Sinan Caddesi, G Tower Sit.

No:33 D:188 Güneşli Beğleni/İSTANBUL

Görevli V.Dn:3100464252

Mersis No: 0310 0404 2520 0018

27

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

		olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. • Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir. Diğer Riskler • Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
--	--	--

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arz, sermaye 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. 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,
-----	--	---

		Hukuki Danışmanlık, MKK üyelik ücreti) Şirket tarafından karşılanacaktır. <table border="1"> <tr> <th>Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)</th><th>Şirket</th><th>Ortak</th><th>Toplam</th></tr> <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> </table> 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. 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.	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	Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilecek halka arzdan sağlanacak net nakit girişinin; aşağıda detayları verilen şekilde kullanılması planlanmaktadır.																																																								

		Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi %
		Gayrimenkul Yatırımları ile Gayrimenkul Projelerinin Finansmanı	85
		İşletme Sermayesi İhtiyacı	15
		TOPLAM	100
		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. Halka arzın ortak satışı şeklinde gerçekleşecek kısmında Şirket doğrudan nakit girişi edemeyecek olup söz konusu gelirin kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin tasarrufunda olacaktır.	
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin I. bölümünde yer verilmiştir. Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 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. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 125.00.000 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. Ortak satışı yolu ile halka arz edilen, 32.000.000 TL nominal değerli 32.000.000 adet B Grubu payın halka arz öncesi	

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 satılamayan 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;

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

		Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. 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. 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. İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı	Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabak 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 Caddesi Kat: 5
No: 33 498 Güneşli Beğler / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100
Mersis No: 0310 0464 2520 0018

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.

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

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 harihtir.) taahhüt etmiştir.

Şirket, 8/10/2025 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 8/10/2025 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının halka arzında satılamayan 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.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

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 arz konuları 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.																																
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin negatif %[•] ve [•] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır. Halka arza katılmayan mevcut ortaklar için pay başına pozitif sulanma etkisinin ise %[•] ve [•] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır. <table><tr><th>Sulanma Etkisi</th><th>TL</th></tr><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></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	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	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 katlanmak zorunda kalabileceklerdir.																																

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Beşiktaş Mah. Mimar Sinan Cad. G.Tower Sit.
 No:33 D:4BB Çinegir-Bağcılar/İSTANBUL
 Güneşli V.D.:3100464262
 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. 15 Tower Sit.
No:33 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Gözetil V.D. No: 310064252
Mersis 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. Zemin Katı
No:33 D:488 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Güneşli Yr. 3100464252
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 (SÖLÖ) FİNANSAL TABLOLAR:

BAĞLAR MENKUL DEĞERLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G. Tesisler Bld.
No:33 04680 Mesli-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. G/10 Kat: 8C
No:33 D:338 Güneşli/Beşiktaş/İSTANBUL
Gözetim V.D.:3100464252
Merkezi No:0310 0464 2520 0018

-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. 6. Kat Kat: 6
No: 34101/486 Gölbaşı/Beylikdüzü/İSTANBUL
Tic Sicil V.D.: 3100464252
Mersis No.: 0310 0464 2520 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI VE (ZARARI)	228.811.478	305.227.148	981.931.009	35.605.930
Finansman Gelirleri	873.633	2.649.556	-	-
Finansman Giderleri (-)	-92.391.997	-172.418.595	-302.248.679	112.799.417
Parasal Kayıp Kazanç	-	-	-	205.069.662
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	137.293.114	135.458.109	679.682.330	127.876.175
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	59.026.492	2.266.124	-147.113.881	129.370.452
- Dönem Vergi Gideri / Geliri	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	59.026.492	2.266.124	-147.113.881	129.370.452
DÖNEM KARI / (ZARARI)	196.319.606	137.724.233	532.568.449	-1.494.277
Dönem Karı / (Zararının) Dağılımı				
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-
- Ana Ortaklık Payları	196.319.606	137.724.233	532.568.449	-1.494.277

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

30.06.2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği ve GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

#	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	1.292
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(a)	4.250.881.365
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	1.691.888.010
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-
	Diğer Varlıklar		111.001.844
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)	6.053.772.511
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	232.890.933
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.23/(f)	415.574.140
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.31	3.742.567.983
	Diğer Kaynaklar		1.662.739.455
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.3/(p)	6.053.772.511
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 6 Kat: 6
No:33 06800 GÜZELİ-Bağlar-İSTANBUL
Güvenli Ad:3100464252
Tic. Sic. No:3310 0464 2520 0018

A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel 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	İşletmecî 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	İşletmecî 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. G Tower Sit.
No:33 Kat:488 Göneşi-Bağlar/İSTANBUL
Tic. Sic. No:3100464252
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 gerçekleştirmeleri 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 başlatabilebilir, 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 başlatabilememesi, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir. Diğer yandan yürürlükteki mevzuat uyarınca Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dâhil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

3. Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur

Şirket'in geçmişte satın almayı değerlendirdiği ya da satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın 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.

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. Ç. T. 1. Kat
No:33 Ü. 338. Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Gözetim No: 3100464252
Mersis No: 0310 0464 2520 0018

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 depremten 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

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

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 sigortalması 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. D Tower Sit.
No:3 Kat:188 Güneşli Bağcılar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274900 / Şirket Sic. No: 274900
Vergi No: 3100464252
Pbx 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 ödemede sorun yaşaması ve ipoteklerin nakde çevrilmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir ve Şirket açısından itibar riski oluşabilir.

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

Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İhraçcının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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

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

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

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

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

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, 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. 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. 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.

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.

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 öngörülemez 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 beklenenden 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 olacağını 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

dalgalanmalar ya da analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, ihraç edilen payların fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz fiyatından veya halka arz fiyatından yüksek bir fiyatla satamayabilirler.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 hesaplama 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 azalabilmektedir.

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

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: 5. Kat
No:33 D:488 Güneşli-Bağlar, Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Gözetim V.D.:3100464252
Tic. Sic. No:0310 0464 2520 1018

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. 6. Kat No:23 D:468 Şişli-Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100/0464252
Mersis No: 0810 0464 2520 0018

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 oluşturmaması 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 St.
No:32 Kat:8 Güneşli Bağırcılar/İSTANBUL
Gözetim Y.D.3100464252
Mersis No:0810 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 değerlemesine, 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
Bağcılar/İstanbul
Tic. Sic. No: 271800
Mersis No: 0310 0464 2500 0018

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 fıkra da 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. Tesisleri
No:33 D:488 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271191/0004252
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, inşaata 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 ipoteğin 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:5 Güneşli Bahçe ANKARA
Gözetim No:3100464722
Ticaret Sicil No:310 0464 2520 0018

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 tasarrufla 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.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Kat: 10
No:33 D:408 Güneşli/Beşiktaş/İSTANBUL
Günışığı V.D.:3100464251
Mersis No:0310 0464 2520 0018

64

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

Çevre Mevzuatı

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

Çevresel Etki Değerlendirmesi

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

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

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

- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirilmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED

RAAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Minar Sinan Cad. Ç. Tower Sit.
No:33 D:1002 Güneşli/Şişli/İSTANBUL
Güvenli V.D.:3100464252
Mersis No:310 0464 2520 0018

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.

Çevre İzni

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu'nda veya ikincil mevzuatta belirtilen 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:32 D:409 Güneşli/Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3100464252
Mersis No: 3310 0464 2520 0018

Sıfır Atık

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

Sıfır atık yönetim sistemini kuran tesisler, sorumluluk alanları dahilindeki tüm kişi ve kuruluşları atıkları türlerine göre ayırmaya ve ayrı biriktirmeye teşvik etmekle, israfı önlemeye yönelik çalışmalarda bulunarak atık oluşumunun önlenmesini veya azaltılmasını sağlamakla, sıfır atık sistemine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 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 yükümlülüklerle 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. C.100 Kat: 10
No:33 D:10 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Güvenlik No: 100404252
Ticaret 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 örneklemeye 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 özendirmek ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.

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

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

Veri Koruma

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

- kişisel bilgiler sadece veri sahibinin açık rıza vermesi halinde işlenebilir;
- veri sahipleri kendi kişisel verilerine erişme ve veri sorumlusuna başvurma hakkına sahiptir;
- ülke dışına veri transferi için veri sahibinin açık rızası gereklidir ve
- 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: 1/1
No: 33, D: 33, Şişli-Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270944
Mersis No: 0310 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. İznin 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 istirahatı 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. Mimlar Sinan Cad. 5. Kat Kat:5
No:33 D:333 Güneşli Beğler İstanbul
Gözetim V.D.:3100461252
Mersis No:0810 0464 2520 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	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 arttırımı yapılmıştır. Söz konusu eş zamanlı sermaye azaltımı ve arttırımı işlemi 20.01.2025 tarihli ve 11253 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. 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.

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:438 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Gözetim No: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 ihraççının 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:

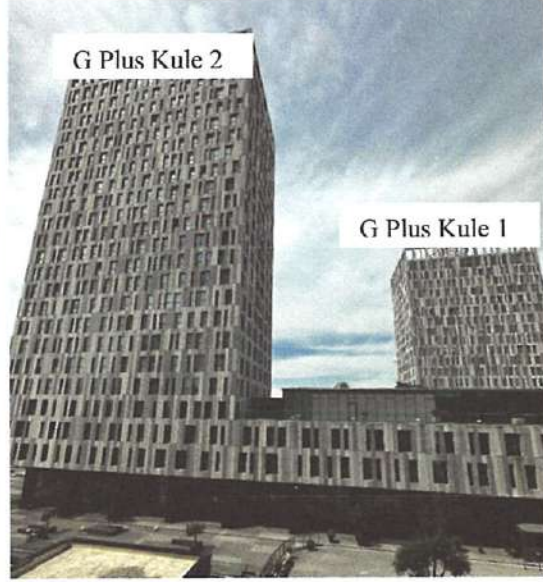
G Plus Kule 1'de yer alan Şirket'e ait bağımsız bölümler; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3212 Ada, 18 Parsel no'lu, 9.629,50 m² yüzölçümlü, "3 Bodrum+ Zemin+ 18 Normal Katlı (A-B Bloklu) Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindedir. Şirket'e ait, A blokta 22 adet ve B blokta 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 St.
No:33 Kat:10 Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Güvenli M.D.:310046252
Tic Sic. No.:3310 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 bünyesindedir. 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. GÜNEŞLİ SİT.
No:33 D:488 Güneşli Bağlar/İSTANBUL
Gözetim No:3100464252
Meslek No:3310 0464 2520 0018

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 Bloklı Betonarme Mesken, Otel, Ofis, İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindedir. 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 sitemi, 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 bünyesindedir. 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. G12 Kat: 5
No:32 10460 Bağcılar/İSTANBUL
Sicil No:3100464292
Mersis No.:310 0464 2520 0018

75

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

konumda 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.





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

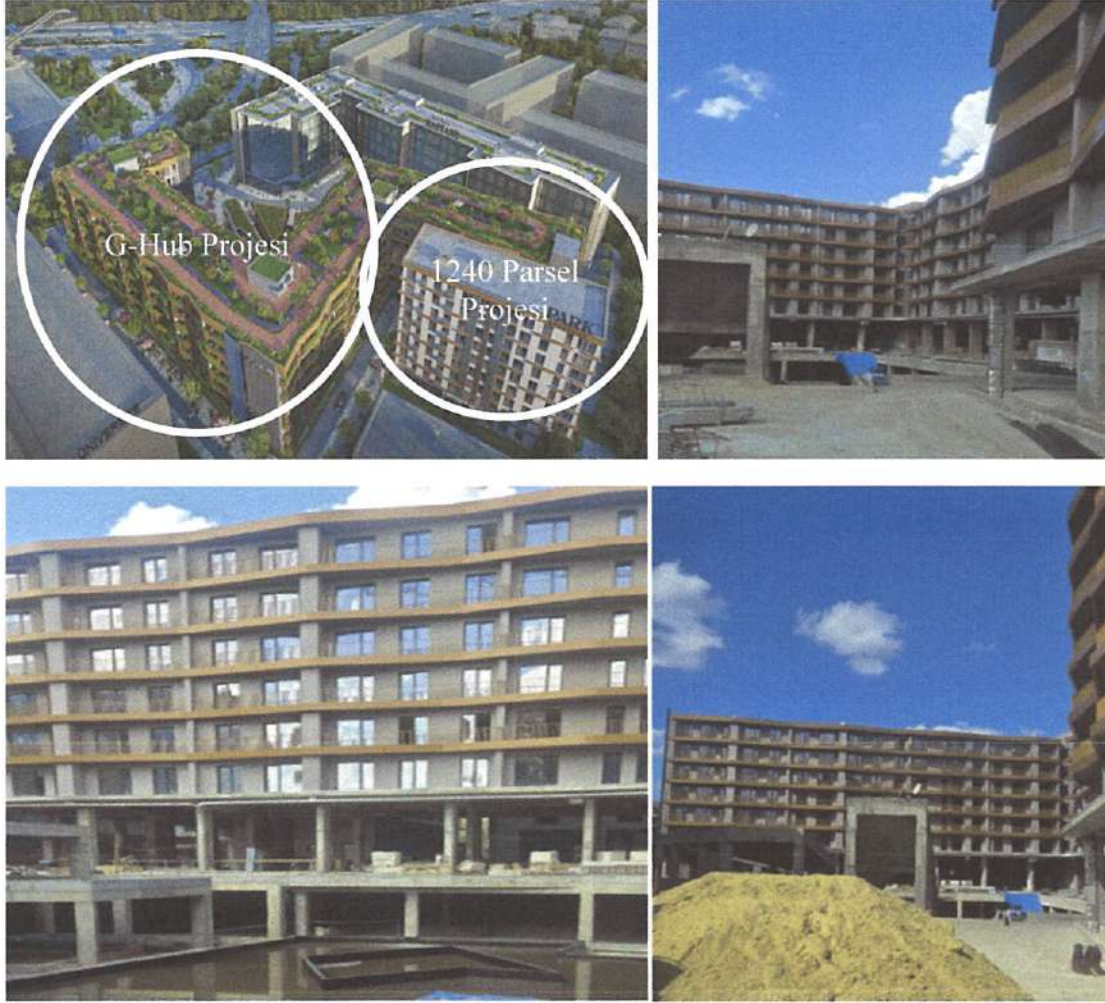
MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Bimar Sınan Cad. G. Tarihli Slt.
No:25 D:488 G:Güneşli Boğalar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 3100464252
Mersis No: 0810 0464 2520 0018

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 söz konusu 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. G Tower SİT.
No:33 D:308 Güneşli Bağlar / İSTANBUL
Gözetim Y.D.:3100404252
Merkezi No:0310 0464 2520 0018

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 Sinan Cad. G. Tesis. Sit.
No:33 D:3 Kat:3-Şişli-Bağcılar/İSTANBUL
Gözetim V.D.:3100464252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

[•] 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.Ş. 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 İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 184 ada 8 parselde kayıtlı 14.530,95 m² yüzölçümü 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 değeri 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 İlçesi, 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 Tünel Sit.
No:32-D1 Kat:3-Şişli-Bağcılar/İSTANBUL
Gözetim V.D.:3100461252
Mersis No:30300 0464 2520 0018

83

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 geline 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.

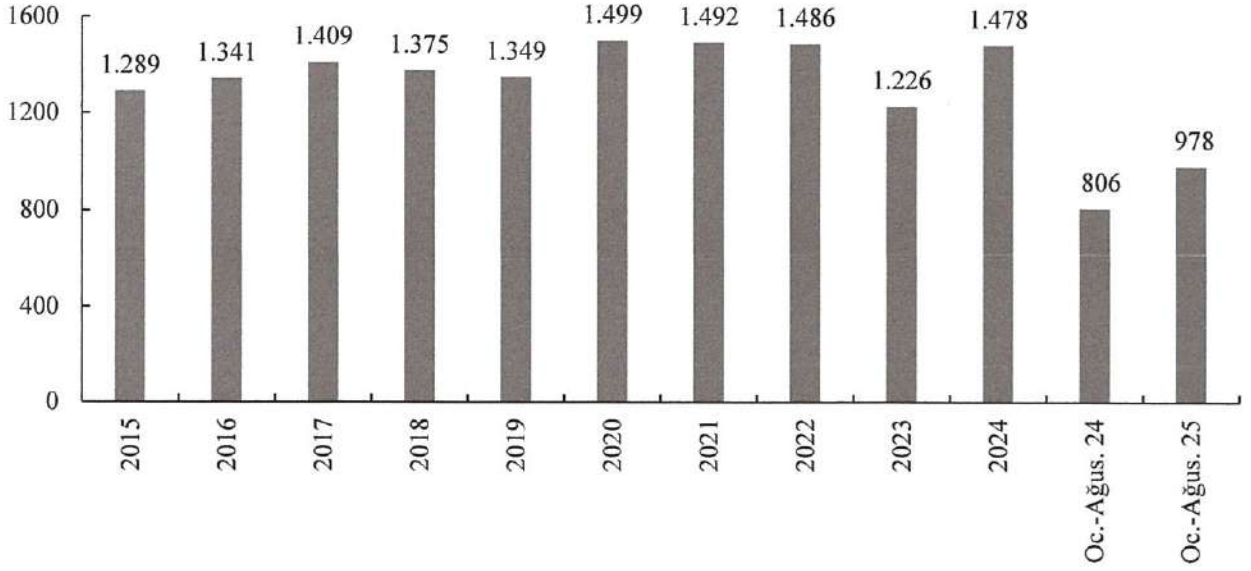
Konut Satış İstatistikleri

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. Mimarı Sinan Cad. C Tower Sit.
No:33 D:488 Çarşı-Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No:3106464252
Bersis No:0310 0464 2510 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Türkiye Toplam Konut Satış Adedi (Bin)

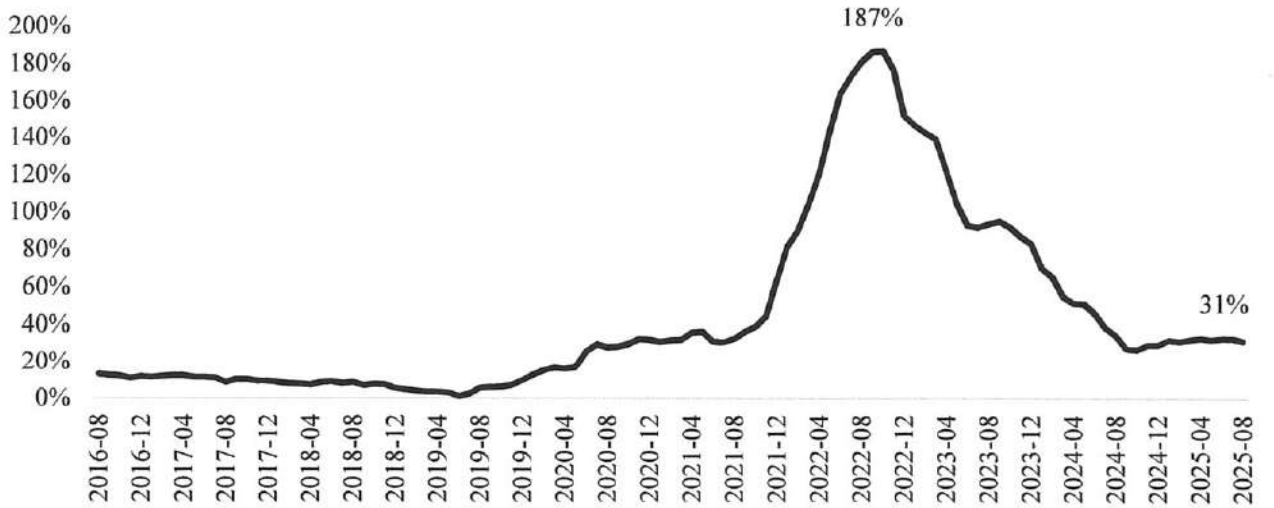


Kaynak: TÜİK¹

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>

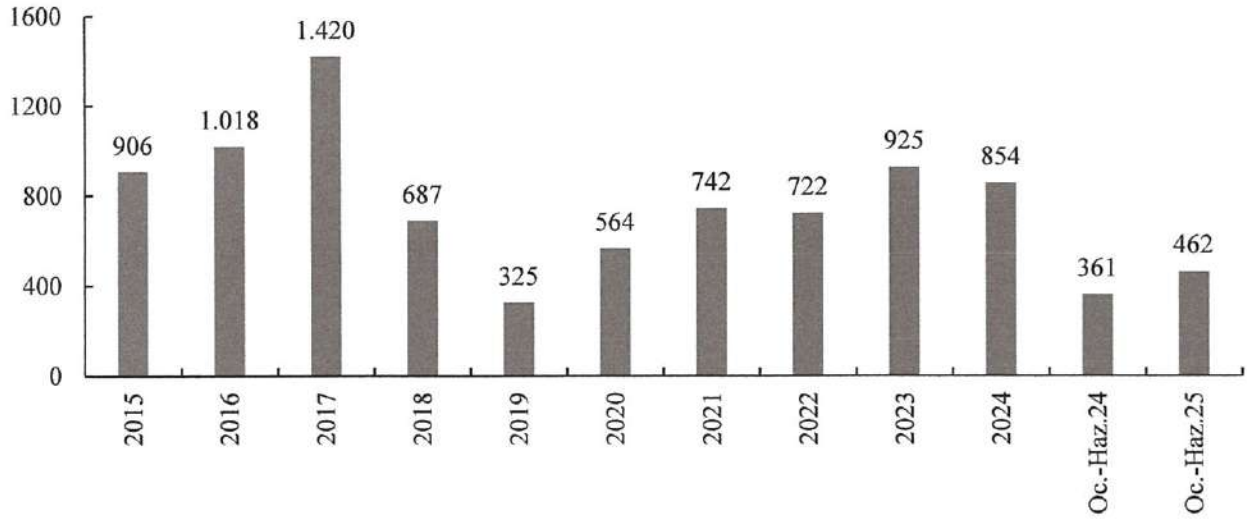
² <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds=serieMarket>

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.

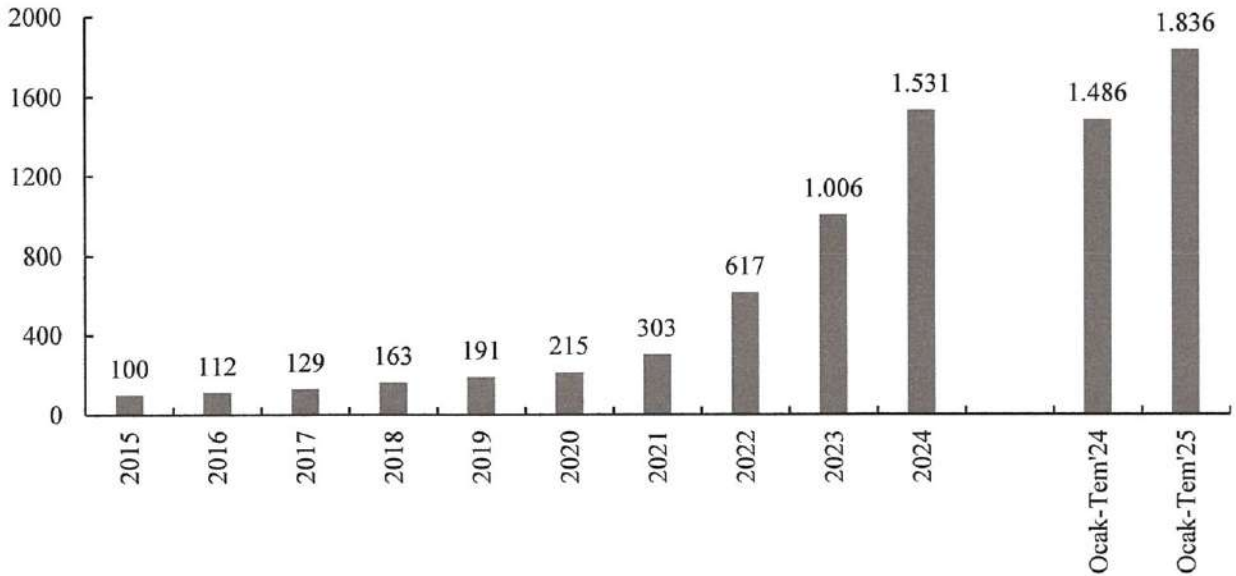
İnşaat maliyetleri endeksi ise; 2021 yılında ortalama %41 oranında artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 oranında artış göstermiştir. 2023 ve 2024 yıllarında ise söz konusu etkiler devam etmekle birlikte artış hızı kademeli 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.

Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)



Kaynak: TÜİK³

İnşaat Maliyet Endeksi (2015=100)

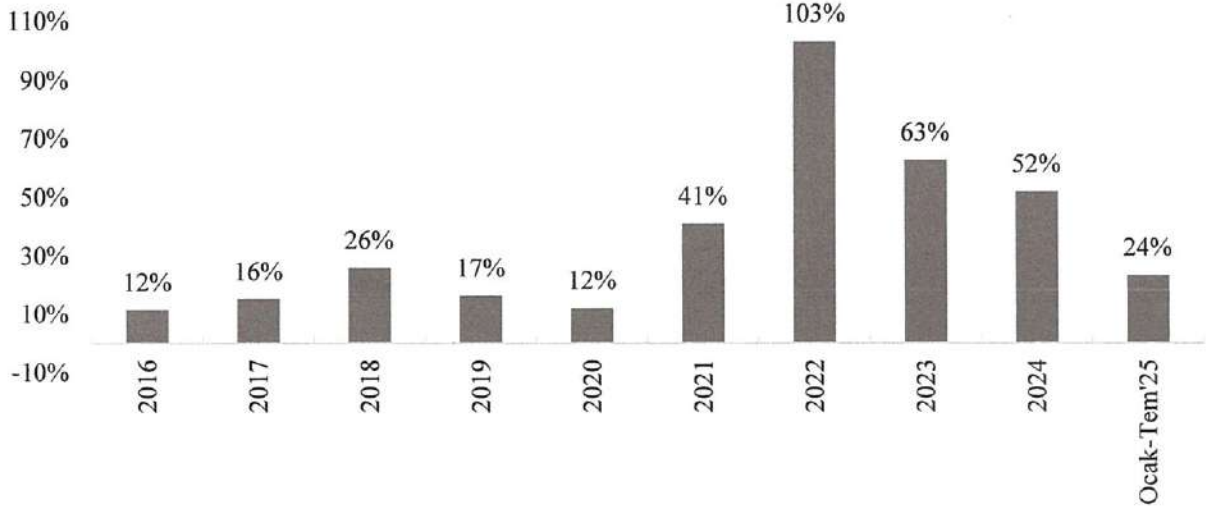


Kaynak: TÜİK⁴

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 Kararnamede 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 Mefti, Mimar Sinan Çarşısı Tower Sit.
No:33 D:488 C:00951-Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil No:3100464252
Kısıs No:30310 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			Portföy Dağılımı %				Piyasa Değeri	
	Kayıtlı Sermaye Tavanı (milyon TL)	Çıkarılmış Kayıtlı Sermaye Tavanı (milyon TL)					Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)	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>)

İhraççı'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 yüksektir. 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 kiralama 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)	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)	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

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 görüş ve kanaatlerine dayanmaktadır. Madde 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları ilgili grafik ve tabloların altında belirtilmiş olup ayrıca aşağıda yer almaktadır.

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları

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

• Konut satış adetleri, 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 İstatistikler:

<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. G. Tower Sit.
No:3 Kat:488 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Tic. Sic. No:310044252
MERSİS 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 Yapi 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 metallerden 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 Yapi 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 Yapi 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

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 34169 Çekirge-Beşiktaş/İSTANBUL
Gözetim 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	[*]

TERA
YATIRIM MENKUL DEGERLER
ANONİM/SİRKETİ

Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Wanda Vista'da yer alan 34 adet bağımsız bölüm	Diğer İrtifak Hakkı	TEİAŞ Lehine Toplam 1068,24 M² Lik Kısmında İrtifak Hakkı	-	19.02.2003	-
Wanda Vista'da yer alan 34 adet bağımsız bölüm	Diğer İrtifak Hakkı	TEK Genel Müdürlüğü Lehine 84,68 m² Lik Kısmında İrtifak Hakkı	-	04.01.1993	-
Wanda Vista'da yer alan 33 adet bağımsız bölüm (A Blok 2 nolu BB Hariç)	Kira Akdi	TEK Genel Müdürlüğü Lehine	Kira Akdi	29.07.1985	1 TL
Wanda Vista'da yer alan 33 adet bağımsız bölüm (A Blok 2 nolu BB Hariç)	Kira Akdi	Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü	Kira Akdi	09.09.2014	1 TL
Wanda Vista'da yer alan 33 adet bağımsız bölüm (A Blok 2 nolu BB Hariç)	Kira Akdi	TEDAŞ	Kira Akdi	21.08.2017	1 TL
Wanda Vista'da yer alan 34 adet bağımsız bölüm	Kira Akdi	Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	Kira Sözleşmesi	01/02/2022 tarihinden başlamak üzere 10 yıl süre	62.500 TL
G Plus Kule 2					
G Plus Kule 2'de yer alan 23 adet bağımsız bölüm	Kira Akdi	Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü	Kira Akdi	20.02.2012	1 TL
G Tower					
G Tower'da yer alan 4 adet bağımsız bölüm (Bağımsız bölüm no: 486,487,488, 489)	Kira Akdi	Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü	Kira Akdi	21.02.2017	1 TL
G Tower'da yer alan 7 adet bağımsız bölüm	İpotek	Garanti Bankası	Banka Kredisi	19.06.2025	300.000.000
G Yoo					
G Yoo'da yer alan 6 adet bağımsız bölüm	Diğer İrtifak Hakkı	TEAŞ Lehine Toplam 15.38 M² Lik İrtifak Hakkı	-	19.12.2003	-
G Yoo'da yer alan 6 adet bağımsız bölüm	Diğer İrtifak Hakkı	TEİAŞ Lehine Toplam 1068,24 M² Lik Kısmında İrtifak Hakkı	-	19.02.2003	-
G Yoo'da yer alan 6 adet bağımsız bölüm	Diğer İrtifak Hakkı	TEK Genel Müdürlüğü Lehine 84,68 M² Lik Kısmında İrtifak Hakkı	-	04.01.1993	-
G Yoo'da yer alan 6 adet bağımsız bölüm	Kira Akdi	TEK Genel Müdürlüğü Lehine	Kira Akdi	29.07.1985	1 TL
G Yoo'da yer alan 6 adet bağımsız bölüm	Kira Akdi	Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü	31704 nolu T.M. yeri ve	09.09.2014	1 TL

Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
			kablo geçiş güzargahı		
G Yoo'da yer alan 6 adet bağımsız bölüm	Kira Akdi	TEDAŞ lehine	Kira Akdi	21.08.2017	1 TL
G Yoo'da yer alan 6 adet bağımsız bölüm (Bağımsız bölüm no: 364,365,366,367,368)	İpotek	Garanti Bankası	Banka Kredisi	13.06.2025	50.000.000
G Marin					
G Marin'de yer alan 8 adet bağımsız bölüm	Diğer İrtifak Hakkı	51.70 m ² Alan Üzerinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine	-	11.11.2013	-
Ortakent Projesi					
Ortakent Projesi	Şerh	Şirket	Kat karşılığı inşaat hakkı	26.07.2024	-
G Hub Projesi					
G Hub Projesi	Şerh	Şirket	Kat karşılığı inşaat hakkı	13.12.2019	-
G Hub Projesi	Kira Akdi	İ.E.T.T. İdaresi Genel Müdürlüğü Lehine Mukavele Merkezi İçin 15 Yıl Müddetle Kira Mukavelesi	Kira Akdi	30.06.1971	-
G Hub Projesi	Kira Akdi	Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine Kira Şerhi	Kira Akdi	20.07.1988	-
G Hub Projesi	Kira Akdi	Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi	Kira Akdi	27.04.2018	1 TL
G Hub Projesi	Kira Akdi	TEDAŞ Genel Müdürlüğü	Kira Akdi	16.03.2023	1 TL
1240 Parsel Projesi					
1240 Parsel Projesi	Şerh	Şirket	Kat karşılığı inşaat hakkı	23.07.2024	-
G Rotana'da ver alan 64 adet bağımsız bölüm					
G Rotana'da yer alan 64 adet bağımsız bölüm	Kira Akdi	TEDAŞ Lehine	Kira Akdi	24.04.2018	1 TL
G Rotana'da yer alan 63 ve 126 No'lu Bağımsız Bölümler	İcrai Haciz	Alacaklı : Avel Avrupa Elektrik Enerjisi Toptan Satış Anonim Şirketi	İcrai Haciz	06.01.2025	1.103.615,35 TL
G Rotana'da yer alan Otel ve Mağaza Nitelikli Bağımsız Bölümler	Kamu Haczi	Alacaklı : 034261 Güneşli Vergi Dairesi	Kamu Haczi	06.05.2022	1.567.470,98 TL
G Rotana'da yer alan Otel ve Mağaza Nitelikli Bağımsız Bölümler ile 63, 64, 72, 82, 90, 91, 99, 109, 117, 118, 126,	İrtifak Hakkı	TEK Lehine Daimi İrtifak Hakkı	İrtifak Hakkı	27.02.1990	-

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

Bağı Ortaklık Adı	Gayrimenkul	Gayrimenkul Sahiplik Açıklama	Ekspertiz Raporu Tarihi	Ekspertiz Raporu Numarası	Bağı 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 değeri 50 adet gayrimenkule aittir.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

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

30.06.2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda maddi olmayan duran varlıklar 499.530 TL olup, haklar'dan oluşmaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Maras Sırtı G-2 G Tesis Sit.
No: 10 D: 488 Kat: 10-1 Bağlar/İSTANBUL
Tic Sicil No: 3100464252
Mersis No: 0310 0464 2520 0018

101

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum

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

Şirket'in, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal durum tablosundan seçilmiş olan kalemler aşağıda yer almaktadır:

(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
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

(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

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

İşbu İzahname’de yer alan dönemler itibarıyla ana hesap kalemlerine ilişkin önemli değişimler aşağıda açıklanmaktadır.

31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihlerinde Şirket toplam konsolide varlığı sırası ile 1.465.791.835 TL, 3.830.919.999 TL, 7.527.827.262 TL ve 7.351.815.222 TL olup Şirket’in toplam varlıkları içerisinde stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlık bakiyesi’nin toplamı önemli bir yer tutmaktadır. Bu üç kalemin toplam varlıklar içerisindeki payı 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 itibari ile sırası ile %71, %92, %91 ve %96’dır.

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.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket’in izahnameye konu finansal tablo dönemleri itibari ile nakit ve nakit benzerlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kasa	362.844	657.791	1.252.196	470.276
Bankalar	20.394.637	73.350.929	108.054.304	71.768.212
- Vadesiz Mevduatlar	20.184.129	72.879.512	73.185.334	55.068.212
- Vadeli Mevduatlar	210.508	471.417	34.868.970	16.700.000
Diğer Hazır Değerler	-	-	-	1.046.762
Toplam	20.757.481	74.008.720	109.306.500	73.285.250

Finansal Yatırımlar

Şirket’in izahnameye konu finansal tablo dönemleri itibari ile finansal yatırımlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırımlar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kur Korumalı Mevduat	-	177.283.196	328.195.533	-
Vadeli Mevduat	214.298.103	-	-	-
Toplam	214.298.103	177.283.196	328.195.533	-

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

Ticari Mallar TL – Gayrimenkul Adı	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
G Plus Kule 1’de yer alan 33 adet bağımsız bölüm	94.956.756	313.675.185	313.675.184
Wanda Vista’da yer alan 34 adet bağımsız bölüm	0	314.016.604	314.016.604
G Plus Kule 2’de yer alan 23 adet bağımsız bölüm	0	150.856.434	150.856.433
G Tower’da yer alan 7 adet bağımsız bölüm	0	58.866.810	58.866.811
G Yoo’da yer alan 6 adet bağımsız bölüm	0	21.432.155	21.432.155
G Marin’de yer alan 8 adet bağımsız bölüm	0	35.406.157	35.406.158
G Hub Projesi	0	322.417.196	505.718.484
1240 Parsel Projesi	0	48.245.018	80.067.031
G Rotana’da yer alan 54 adet bağımsız bölüm	244.529.700	241.563.951	259.011.115
Tahincioğlu	65.562.556	0	0
TOPLAM	405.049.012	1.506.479.510	1.739.049.975

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 varlığıdır.

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

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in izahnameye konu finansal tablo dönemleri itibari ile maddi duran varlıklarının dağılımı aşağıdaki gibidir. Söz konusu dağılımda binalar bakiyesi ön plana çıkmaktadır. Binalar kaleminde ise G Rotana'daki Otel ve 9 Adet Mağaza bulunmakta olup detaylı tablo 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

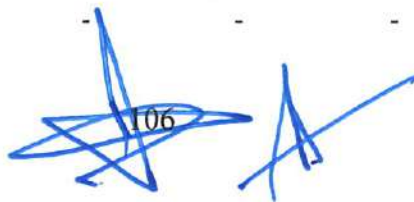
Gayrimenkul	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	31.12.2024 net değer	30.06.2025 net değer
G Rotana	154	Otel	2.055.794.655	2.053.449.923
G Rotana	155	Mağaza	46.302.049	46.249.239
G Rotana	156	Mağaza	4.515.281	4.510.131
G Rotana	157	Mağaza	6.131.215	6.124.222
G Rotana	158	Mağaza	8.003.832	7.994.703
G Rotana	159	Mağaza	12.180.758	12.166.865
G Rotana	160	Mağaza	10.133.131	10.121.574
G Rotana	161	Mağaza	7.577.972	7.569.329
G Rotana	162	Mağaza	11.585.721	11.572.507
G Rotana	163	Mağaza	7.922.160	7.913.124
Toplam			2.170.146.774	2.167.671.618

Ticari Alacaklar

Şirket'in izahnameye konu finansal tablo dönemleri itibari ile ticari alacakları çoğunlukla kısa vadeli'dir. İlişkili taraflardan ticari alacakların toplamının toplam kısa+uzun vadeli alacaklar içerisindeki payı 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 itibarıyla sırasıyla %76, %17, %57 ve %52 olmuştur.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	13.035.971	2.332.289	29.573.539	16.265.799
Ticari Alacaklar	3.775.404	10.831.812	21.901.041	13.624.532
Şüpheli Ticari Alacaklar	-	-	1.362.712	2.697.034
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı (-)	-	-	-1.362.712	-2.697.034
Alacak Senetleri	251.976	583.197	-	2.053.750
Alacak Senetleri Reeskontu	-	-	-	-704.043


 KAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Başlar Mah. Mimar Sinan Cad. No:33 Kat:3
 No:33 Kat:3 Güneşli Mah. Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 274800
 Mersis No: 0310 0464 2520 0018


 106


 TERA
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER
 ANONİM ŞİRKETİ

Toplam	17.063.351	13.747.298	51.474.580	31.240.038
---------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Alacak senetleri	-	-	-	1.711.458
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	-	-	-	-678.815
Toplam	-	-	-	1.032.643

Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in izahnameye konu finansal tablo dönemleri itibari ile peşin ödenmiş giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Verilen Sipariş Avansları	-	851.729	2.069.127	1.051.193
Sigorta Gideri	918.989	514.135	695.200	3.217.112
Diğer Giderler	-	407.731	-	-
Faiz Gideri	-	3.318.648	-	-
Toplam	918.989	5.092.243	2.764.327	4.268.305

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Gelecek Yıllara Ait Giderler	-	-	2.092.889	604.211
Toplam	-	-	2.092.889	604.211

Kullanım Hakkı Varlıkları ve Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler

Şirket, G Rotana Otel Rezidans projesi kapsamında satışı yapılan rezidansların aynı sözleşmeye ek olarak kira sözleşmesi düzenlenmektedir. Bu sözleşmeler içerisinde yer alan garanti kira ödemeleri TFRS 16 Kiralamalar Standartları kapsamında değerlendirilerek, konsolide finansal tablolarda kullanım hakkı varlığı ve kiralama yükümlülüğü olarak raporlanmıştır. 30 Haziran 2025 itibarıyla garanti kira ödemeleri tamamlandığından böyle bir yükümlülük kalmamıştır.

Kullanım Hakkı Varlıkları Net Değer (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Rezidans Daireler	7.909.472	9.497.242	2.069.489	-
Toplam	7.909.472	9.497.242	2.069.489	-

Kiralama Yükümlülükleri (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kısa vadeli kiralama yükümlülükleri	4.146.006	7.524.073	10.193.053	-
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	3.590.967	3.287.610	-	-
Toplam kiralama yükümlülükleri	7.736.973	10.811.683	10.193.053	-

Kiralama Yükümlülükleri Vade Detayı	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
3 Aydan Kısa	235.413	-	3.361.345	-
3-12 Ay Arası	3.910.593	7.524.073	6.831.708	-
1-5 Yıl Arası	3.590.967	3.287.610	-	-
Toplam	7.736.973	10.811.683	10.193.053	-

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 6. Kat Kat: 6
No: 34398 İstanbul / Beşiktaş / İSTANBUL
Güvenli V.D. 3100464252
Mersis No: 310 0464 2520 0018

107

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30.06.2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda maddi olmayan duran varlıklar 499.530 TL olup, haklar'dan oluşmaktadır.

Maddi Olmayan Varlıklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Haklar	188.330	469.924	720.682	499.530
Toplam	188.330	469.924	720.682	499.530

Diğer Alacaklar

Şirket'in izahnameye konu finansal tablo dönemleri itibari ile kısa ve uzun vadeli diğer alacaklarının dağılımı aşağıdaki gibidir. İlişkili taraflardan diğer alacak bakiyesi Şirket'in bağlı ortaklıklarının konsolidasyonu kaynaklı olup 30.06.2025 itibari ile Şirket'in bireysel (solo) finansal tablolarında, ilişkili taraflardan diğer alacak bakiyesi bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	838.805	34.479.349	85.402.382	60.098.773
Diğer Alacaklar	-	-	19.967.868	883.613
Vergi Dairesinden Alacaklar	58.256	1.158.653	-	383.995
Verilen Depozito ve Teminatlar	163.492	18.481	1.905.019	35.953
Personel Avansları	108.492	30.328	124.930	-
Toplam	1.169.045	35.686.811	107.400.199	61.402.334

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Verilen Depozito ve Teminatlar	109.036	118.096	164.761	845.054
Toplam	109.036	118.096	164.761	845.054

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

İzahnameye konu finansal tablo dönemleri itibari ile Şirket'in finansal borçlarının tamamına yakını kredilerden oluşmakta olup borcu yıllara sari dağılım vadelendirme 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

Ertelenmiş 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 mn TL'lik bakiye ise Proje'de satışı gerçekleşen otopark niteliğindeki bağımsız bölümden elde edilen tutardan oluşmaktadır

Kısa Vadeli Ertelenmiş 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
Ertelenmiş 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 Ertelenmiş 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

Diğer Borç

Şirket'in izahnameye konu finansal tablo dönemleri itibari ile kısa ve uzun vadeli diğer borçlarının dağılımı aşağıdaki gibi olup büyük çoğunluğu ilişkili taraflar diğer borç bakiyesinden oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Vadesi Geçmiş Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Vergi ve Diğer Yükümlülükler	11.878.908	6.521.607	8.402.122	2.440.111
Ödenecek Vergi, Resim ve Harçlar	1.979.544	1.194.840	3.611.289	2.424.801
Diğer Borçlar	-	178.379	799.271	1.543.624
Alınan Depozito ve Teminatlar	331.065	303.691	575.009	575.008
İlişkili taraflara diğer borçlar	394.561.179	186.447.477	-	415.578.245
Toplam	408.750.696	194.645.994	13.387.691	422.561.789

Uzun vadeli diğer borçlar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Uzun Vadeli Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	-	6.131.627	-	2.283.418
Alınan Depozito ve Teminatlar	18.668	18.668	20.404	460.000
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	41.458.714	41.458.714	-	-
Toplam	41.477.382	47.609.009	20.404	2.743.418

Kısa ve uzun vadeli diğer borç bakiyesinin ilişkili taraflar diğer borçlar özelinde daha özet dağılımı ise aşağıdaki gibidir:

Kısa+ Uzun Vadeli Diğer Borç (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	436.019.893	227.906.191	-	415.578.245
Diğer	14.208.185	14.348.812	13.408.095	9.726.962
Toplam	450.228.078	242.255.003	13.408.095	425.305.207

30.06.2025 itibari ile 415.578.245 TL olan ilişkili taraflara diğer borç bakiyesinin detayı ise aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Diğer Borç (TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Mar Yapı Turizm İnşaat San.ve Tic.A.Ş.	-358.614.173	-185.640.003	-	-
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-
Marca Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-378.896.704
Prom Profesyonel Tes.Yönt.Ve Otelcilik Hizmt.A.Ş.	-	-	-	-
Burozass Corporation Ltd	-41.458.714	-41.458.714	-	-
Mar Hill Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-

Yusef ARSLAN	-	-807.474	-	-
Münir ÖZKÖK	-35.947.006	-	-	-
Toplam	-436.019.893	-227.906.191	-	-415.578.245

Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Varlık ve Yükümlülükler

İzahnameye konu finansal dönemlerde Şirket'in diğer kısa ve uzun vadeli varlık ve yükümlülüklerinin detayı aşağıda yer almaktadır:

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
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	-
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	-

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

MAK GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. Gökçevre Sk.
No:38 D:4 Kat: Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Tic Sicil No: 3100464252
Mersis No: 0830 0464 2520 0018

111

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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.

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Artırım Kaynağı (Nakit, alacak mahsubu, aynı vb.)	Ticaret Siciline Tescil/TTSG İlan Tarihi
2.000.000	500.000.000	378.000.000 TL'si geçmiş yıl karlarından 120.000.000 TL'si ise nakden karşılanmıştır	07.05.2024 / 07.05.2024
500.000.000	500.000.000*	Sermaye eşanlı 378.000.000 TL azaltılmış; 378.000.000 TL arttırılmıştır: - Azaltım: Sermayenin 378.000.000 TL'lik kısmı Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları hesabına geri çekilmiştir - Artırım: Sermaye 378.000.000 TL nakden arttırılmıştır.	15.01.2025/20.01.2025

* İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in güncel sermayesidir.

Öte yandan, 22.07.2025 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar ile kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL itibari değerinde 2.500.000.000 adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2029 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye arttırımı yapılamaz.

10.2. Faaliyet sonuçları

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

(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
Hastalat	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

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Yusef Arslan Cad. No: 25, Kat: 5, Tower Sit.
No: 33 13 408 Çarşı-İstanbul
Ünvanı: V.D.: 310046252
Mersis No.: 0310 0464 2520 0018

112

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Hasılat ve Brüt karlılık

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

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in Genel Yönetim giderleri ağırlıklı olarak Mar GYO ve Marota Turizm ile kısmen de Maras Turizm kaynaklı olup 01.01.2025-30.06.2025 döneminde en yüksek iki gider personel giderleri ile danışmanlık giderleri olmuştur.

Genel Yönetim Giderleri (-) (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
Personel Ücret ve Giderleri (-)	-7.560.547	-8.498.094	-71.361.137	-18.712.950
Danışmanlık Giderleri (-)	-734.215	-1.349.830	-7.507.911	-10.253.327
Amortisman ve İtfa Payları (-)	-5.109.785	-7.238.700	-401.347	-7.712.866
Vergi Resim Harç Giderleri (-)	-2.982.510	-3.828.153	-10.892.269	-3.700.576
İlan Reklam Giderleri (-)	-	-	-	-2.591.983
Aidat Giderleri (-)	-205.217	-2.020.685	-4.966.878	-2.503.990
Sigorta Giderleri (-)	-704.411	-1.591.206	-1.633.642	-1.989.312
Bilgi İşlem Giderleri (-)	-1.219.786	-2.028.676	-869.834	-1.293.644
Kira Giderleri (-)	-417.693	-3.146.293	-3.831.834	-145.894
Elektrik Su Gaz Giderleri (-)	-1.963.075	-2.484.175	-415.295	-32.574
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	-31.053	-29.754	-1.179.523	-
Yardımcı Malzeme Giderleri (-)	-366.399	-1.665.891	-154.501	-
Royalty Giderleri (-)	-620.120	-2.978.414	-686.039	-
Diğer Giderler (-)	-2.726.807	-1.419.102	-	-2.673.383
Toplam:	-24.641.618	-38.278.973	-103.900.210	-51.610.499

Pazarlama Giderleri

Pazarlama giderleri MAR GYO ve Marota Turizm'in gayrimenkul ve otelcilik faaliyetleri ile bağlantılı olarak dönemsel olarak değişkenlik gösterebilmektedir. Pazarlama giderlerinde; 2022, 2023 ve 2024 yıllarında komisyon gideri ön plana çıkmaktadır.

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-) (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
Personel Ücret ve Giderleri (-)	-1.192.487	-1.645.533	-786.261	-1.998.719
İlan Reklam Giderleri (-)	-	-	-	-1.405.399
Komisyon Giderleri (-)	-14.764.993	-17.751.263	-20.415.311	-
Reklam Giderleri (-)	-708.466	-2.161.358	-642.578	-
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri (-)	-3.685	-5.871	-3.592	-
Diğer Giderler (-)	-3.530.403	-1.794.862	-416.192	-217.289
Toplam:	-20.200.034	-23.358.887	-22.263.934	-3.621.407

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

Esas faaliyetlerden diğer giderler kaleminde 2022, 2023 ve 2024 yılları için kur farkı gideri; 01.01.2025-30.06.2025 dönemi için ise komisyon giderleri ile dava karşılık giderleri öne çıkan tutarlardır. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler'in detayı aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (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
Cari Dönem Reeskont Gelirleri	-	-	-	1.129.202
Kur Farkı Gelirleri	10.516.145	25.684.465	72.990.074	661.783
TMS 21 Kapsamında Çevrim Farkı Gelirleri	265.294.210	284.640.473	336.593.045	-
Vadeli Mevduat Faiz Geliri	40.950	110.386	4.389.420	-
Kira Gelirleri	-	381.566	27.057.676	-
Diğer	4.298.562	5.328.567	3.543.439	8.641.592
Toplam	280.149.867	316.145.457	444.573.654	10.432.577
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (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
Komisyon Giderleri (-)	-	-	-	-8.087.058
Dava Karşılık Giderleri	-175.373	-	-	-3.742.817
Şüpheli Alacak Karşılıkları	-	-	-	-1.529.068
Cari Dönem Reeskont Giderleri	-	-	-	-1.388.760
Kur Farkı Giderleri	-32.123.892	-32.418.014	-24.824.520	-493.796
Stok Değer Düşüklüğü Karşılık Gideri (-)	-	-	-44.895.021	-
Diğer Giderler	-2.241.547	-1.254.719	-4.697.501	-3.299.193
Toplam	-34.540.812	-33.672.733	-74.417.042	-18.540.692

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler

İzahnameye konu finansal dönemler itibari ile, Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler (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
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değerleme Etkisi	-	-	-	-
Faiz Gelirleri	-	-	-	4.599.252
Kur Korumalı Mevduat Gelirleri	796.804	-	908.636.934	-
Sabit Kıymet Satış Gelirleri	-	59.777.520	79.299.903	-
Toplam	796.804	59.777.520	987.936.837	4.599.252
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (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
Menkul Kıymet Zararları (-)	-	-	-	-31.502.603
Toplam	-	-	-	-31.502.603

Finansman Gelirleri ve Giderleri

İzahnameye konu finansal dönemler itibari ile, finansman gelirleri ve giderleri içerisinde 2022, 2023, 2024 yılları ile 01.01.2025–30.06.2025 döneminde kredi faiz ve komisyon giderleri; 2022, 2023, 2024 yıllarında ise finansman kur farkı giderleri dikkat çekmekte olup finansman gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri (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
İlişkili Taraflardan Finansman Gelirleri	-	13.264.254	-	-

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

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

10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla konsolide ve bireysel (solo) kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri, öz kaynakları, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki tabloda detaylıca gösterilmiştir.

Borçluluk Durumu (TL)	30.06.2025	30.06.2025
	Konsolide Finansal Tablo	Bireysel (Solo) Finansal Tablo
Kısa vadeli yükümlülükler	1.586.230.682	1.490.533.968
Garantili	0	0
Teminatlı	0	0
Garantisiz/Teminatsız	1.586.230.682	1.490.533.968
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.101.285.684	820.670.560
Garantili	0	0
Teminatlı	0	0
Garantisiz/Teminatsız	1.101.285.684	820.670.560
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	2.687.516.366	2.311.204.528
Özkaynaklar	4.664.298.856	3.742.567.983
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	500.000.000	500.000.000
TOPLAM KAYNAKLAR	7.351.815.222	6.053.772.511
Net Borçluluk Durumu (TL)	30.06.2025	30.06.2025
	Konsolide Finansallar	Bireysel (Solo) Finansallar
A. Nakit	72.238.488	54.142
B. Nakit Benzerleri	1.046.762	0
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0	0
D. Likidite (A+B+C)	73.285.250	54.142
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	293.304.030	232.500.000
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	390.933	390.933
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	293.694.963	232.890.933
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	220.409.713	232.836.791

K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0	0
L. Tahviller	0	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	220.409.713	232.836.791

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

İzahnameye konu finansal dönemlerde Şirket'in başlıca fon kaynakları şirket sermayesi, banka kredileri, ertelenmiş gelirler, ilişkili taraflardan alınan borçlar (diğer borç kalemi içerisinde)dir. Şirket'in fon kaynakları tablosu aşağıda yer almaktadır:

(TL)	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kısa Vadeli Borçlanmalar	220.847.043	397.513.434	0	293.694.963
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	91.698.471	152.515.004	605.717.643	0
Ticari Borçlar	61.338.259	88.574.857	1.228.680.037	766.346.803
Diğer Borçlar	408.750.695	194.645.995	13.387.691	422.561.789
Ertelenmiş Gelirler	24.664.214	56.318.582	73.198.718	88.445.108
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.163.222	11.916.312	19.078.305	15.182.019
Kısa Vadeli Yükümlülükler	812.461.904	901.484.184	1.940.062.394	1.586.230.682
Uzun Vadeli Borçlanmalar	89.238.246	36.495.992	0	0
Ertelenmiş Gelirler	0	1.608.874	345.145.279	319.883.533
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	0	317.682.609	548.663.334	769.533.869
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	46.932.043	53.010.962	3.608.085	11.868.282
Uzun Vadeli Yükümlülükler	136.170.289	408.798.437	897.416.698	1.101.285.684
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	158.617.666	833.623.681	1.142.738.808	1.140.405.200
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	73.341.455	1.113.053.109	1.250.777.369	2.090.529.302
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	196.319.606	137.724.260	839.751.933	-93.973.651
Net Dönem Karı/Zararı	64.368.511	411.723.924	851.531.483	921.789.428
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	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

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

İzahnameye konu finansal dönemlerde Şirket'in nakit akımında işletme faaliyetlerinden nakit akımları ile finansman faaliyetlerinden nakit akımları daha etkin olmuştur. İşletme faaliyetlerinden nakit akımlarında temelde stok, ticari borç ile ilişkili taraflardan diğer

borçlardaki artış/azalışlar etkin iken; finansman faaliyetlerinden nakit akışlarında ise temelde banka kredilerinin alınması/ödenmesinden kaynaklı giriş/çıkışlar olmuştur. Şirket'in nakit akımlarının detayı aşağıda paylaşılmıştır:

TL	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
(A) İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları	39.350.923	-484.320.186	-513.726.781	91.697.044
(B) Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-224.702.882	27.584.168	0	1.267.069
(C) Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	89.153.297	182.691.842	18.574.582	-145.633.418
(D) Parasal (Kayıp)/Kazanç Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	92.269.026	327.295.414	530.449.980	15.749.465
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Artış (A+B+C+D)	-3.929.636	53.251.238	35.297.781	-36.919.840
(E) Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	24.687.116	20.757.481	74.008.720	110.205.090
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	20.757.480	74.008.719	109.306.501	73.285.250

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 1.999.510.628 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.586.230.682 TL'dir. Buna göre, dönen varlıklar kısa vadeli yükümlülükleri karşılayabilir seviyededir.

Diğer yandan Şirket'in stoklarda sınıflandırılan gayrimenkulleri maliyet bedeli ile takip edilmekte olup, söz konusu stokların satışından elde edilecek nakit stokların kayıtlı değerinden daha yüksektir.

Şirket'in halihazırda devam eden projeleri ve stoklarda yer alan bitmiş bağımsız bölümlerin satışından, otel gelirlerinden ve kiralama gelirlerinden gelir elde edilmesi planlanmaktadır.

11.4. İşletme sermayesi beyanı

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.

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:

(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	812.461.904	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

Şirket'in 30.06.2025 itibarıyla net işletme sermayesi 413.279.946 TL'dir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Türkiye’de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımindaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, ülkemizde meydana gelen deprem felaketleri, enerji fiyatlarındaki beklentiler, dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi, farklı diğer sebeplerden kaynaklı konut fiyatlarındaki değişimler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımlarına ilişkin düzenlemelerdeki değişimler gibi konular, Şirket’in ve Şirket’in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

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

İşbu İzahname’nin 5. maddesinde belirtilen riskler dışında, Şirket’in beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

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

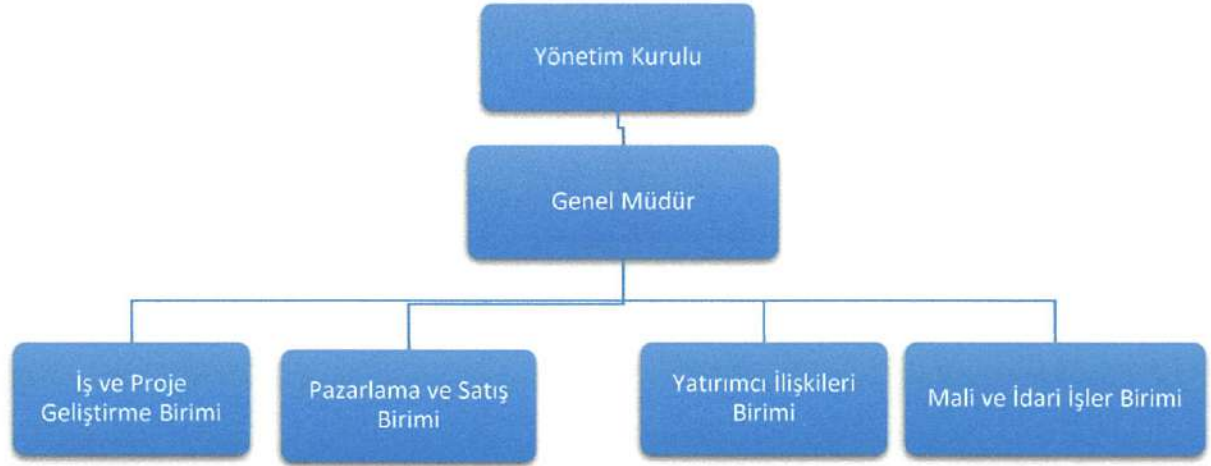
Yoktur.

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

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması



15.2. İdari yapı

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(%)	(TL)
Münir Özkök	Yönetim Kurulu Başkanı	Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi	22.07.2025 tarihinden itibaren, 22.07.2028 tarihine kadar	70	350.000.000
Yusef Arslan	Yönetim Kurulu Başkan Yard.	Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Yönetim Kurulu Üyesi	22.07.2025 tarihinden itibaren, 22.07.2028 tarihine kadar	30	150.000.000
Rober Varon	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	22.07.2025 tarihinden itibaren, 22.07.2028 tarihine kadar	-	-
Tumay Olcay Özkök	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	07.10.2025 tarihinden itibaren, ilk genel kurul tarihine kadar	-	-
Hüseyin Erkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	22.07.2025 tarihinden itibaren, 22.07.2028 tarihine kadar	-	-
Ali Batu Karaali	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No:	Yönetim Kurulu Üyesi	22.07.2025 tarihinden itibaren, 22.07.2028 tarihine kadar	-	-

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(%)	(TL)
		33/488 Bağcılar/İstanbul				

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

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

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					TL	%
Leon Yehuda Arslan	Genel Müdür	Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul	Genel Müdür	Belirsiz Süreli	-	-

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi

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

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

Münir Özkök – Yönetim Kurulu Başkanı

Münir Özkök, 1959 yılında Mardin'de doğmuş olup evli ve 3 çocuk babasıdır. İş hayatına erken yaşlarda başlamıştır. 2006 yılında kurulan Mar Yapı Turizm İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'nin özellikle büyük ölçekli ve markalı projelerde yetkin bir konuma gelmesi noktasında Şirket'in Kurucu Ortağı ve Yönetim Kurulu Başkanı Münir Özkök'ün önemli katkıları olmuştur. Münir Özkök, aynı zamanda, 1983 yılında kurduğu Midas Pazarlama ve Dış Ticaret A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Özkök'ün liderliğinde Midas, Türkiye altın zincir alanında üretici ve ihracatçı olarak konumlanmıştır. Münir Özkök, ayrıca yenilenebilir enerji sektöründe yatırımlara imza atan Maraş Enerji Yatırımları A.Ş.'nin ortağıdır. Bu şirket, sürdürülebilir enerji çözümleri geliştirme ve çevresel etkileri azaltma konusundaki faaliyet göstermektedir. Başta turizm ve gayrimenkul sektörleri olmak üzere birçok firmanın ortağı ve/veya Yönetim Kurulu başkanlığı görevini sürdüren Münir Özkök farklı sektörlerde girişimcilik, liderlik, üst düzey yöneticilik başta olma üzere uzun yıllara dayanan bir tecrübeye sahiptir.

Yusef Arslan – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Yusef Arslan, 1964 yılında İzmir'de doğdu. 1986 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi'nden başarı ile mezun oldu.1993 senesine kadar yurtdışı inşaat şirketlerinde profesyonel olarak şantiye şefliği ve proje müdürlüğü pozisyonlarında görev aldıktan sonra, 1993 yılında kurduğu Leyar Construction Ltd firması ile yurtdışı taahhüt işlerine devam etti. 1997 yılında kurulan ve hidro elektrik santralleri işleten Maraş Enerji Yatırımları San ve Tic

AŞ'nin üç kurucu ortağından biridir. 2004 yılında KKTC'de Gayrimenkul geliştirmek amacıyla YandY Construction Firmasını kurdu halen aktif olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. 2006 yılında Münir Özkök ile birlikte Mar Yapı Turizm İnşaat San ve Tic A.Ş kurmuşlardır ve Türkiye'de gayrimenkul alanında bir çok ilke imza atmışlardır. Yusef Arslan 35 yıldan bu yana çeşitli Gayrimenkul projelerinde, geliştirici ve müteahhit olarak çalışmalarını sürdürmektedir.

Robert Varon – Yönetim Kurulu Üyesi

Robert Varon 1978 yılında İstanbul'da doğmuştur. 1998 - 2000 yılları arasında İstanbul'da Thomson Reuters Corporation'ın bir yan kuruluşu olan Prometric'te Teknoloji Merkezi Müdürü olarak görev yapan Robert R. Varon, kariyerine teknoloji alanında genç yaşta güçlü bir başlangıç yaptı. 2000 - 2002 yılları arasında Hollanda'da Thomson Learning Systems'te Teknoloji Merkezi Uzmanı ve Eğitim Müdürü olarak çalışarak uluslararası deneyimini derinleştirdi. 2002 - 2008 yılları arasında Serimak Ltd. Şti.'de Satış ve Yeni İş Geliştirme Müdürü olarak görev alarak şirketin büyümesine ve yeni iş fırsatlarının yaratılmasına önemli katkılarda bulundu. 2008 - 2012 yılları arasında Nano Girişim Ltd. Şti.'nin kurucusu olarak çeşitli sektörlerde yenilikçi çözümler geliştirdi ve şirketin büyümesini yönlendirdi. 2012 yılında Mar Yapı Turizm İnşaat San. Tic. A.Ş.'nde İş Geliştirme Direktörü olarak göreve başlayan Varon, burada gösterdiği başarılı performansla halen Genel Müdür olarak görevine devam etmektedir. Varon, evli ve bir çocuk babasıdır.

Tumay Olcay Özkök – Yönetim Kurulu Üyesi

Tumay Özkök, lisans eğitimine University of Illinois at Urbana-Champaign'de İnşaat Mühendisliği bölümünde başlamış, iki yılın ardından eğitimine New York'taki Berkeley College'da İşletme alanında devam etmiştir. Bir yıl süren bu eğitimin ardından Bahçeşehir Üniversitesi'ne geçiş yaparak İşletme lisans programını tamamlamıştır. 2020 yılından bu yana Mar Yapı bünyesinde görev yapan Özkök, şirketin satış ve pazarlama, turizm ve iş geliştirme departmanlarında aktif roller üstlenmiştir. Bu süre zarfında konut ve turizm projelerinin satış stratejilerinin oluşturulması, marka konumlandırması, müşteri ilişkileri yönetimi ve yeni iş fırsatlarının geliştirilmesi alanlarında deneyim kazanmıştır. Stratejik planlama, pazarlama yönetimi ve proje geliştirme konularında güçlü bir altyapıya sahip olan Özkök, Türkçe ve İngilizce dillerinde ileri düzeyde iletişim kurabilmektedir. Spor, turizm ve sağlık alanlarına özel ilgi duymakta; yenilikçi, dinamik ve sonuç odaklı bir bakış açısıyla profesyonel gelişimini sürdürmektedir.

Hüseyin Erkan – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Hüseyin ERKAN 1958'de Konya'da doğdu. Liseyi Konya'da bitirdikten sonra, Brighthon, İngiltere'de English Language Center'da sertifika programını tamamladı. 1979'da, Orange County Community College'dan işletme ön lisansı aldı. Lisans öğrenimini İktisat ve Uluslararası İşletme dalında New York Üniversitesi Stern İşletme Fakültesi'nde 1981'de, yüksek lisans öğrenimini yine aynı üniversitede Uluslararası İşletme ve Finans alanında 1984'te tamamladı. MBA tez çalışmasını New York'ta Birleşmiş Millet Kalkınma Programı'nda (UNDP) "UNDP Fonu Kur Riski Yönetimi" konusunda yapan ERKAN, 1984 yılında Türkiye'ye dönerek Konya Endüstri ve Ticaret A.Ş., Burak İnşaat ve Madencilik A.Ş.'de Yönetici ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmaya başladı. 1988 yılında buradan ayrılarak İstanbul'da kurulu Plaş Plastik A.Ş.'ye Genel Müdür Yardımcısı olarak geçti. 1990 yılına kadar çalıştığı Plaş Plastik A.Ş.'den sonra, 1990-1996 yılları arasında, Değer Menkul Değerler A.Ş.'de uluslararası sermaye piyasaları uzmanı, Delphi Securities, Cebelitarık'ta ve Bankers Trust'ta araştırma uzmanı, Tezal Menkul Değerler A.Ş.'de Yönetici-Yönetim Kurulu Üyesi, Konya Çimento Sanayi A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. ERKAN, 1994 yılında, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda Dış İlişkiler, Araştırma ve Uluslararası Pazar

Birimleri Müdürü olarak çalışmaya başladı. 1996 yılında İMKB Başkan Yardımcılığına yükselen ERKAN, bu görevini 2006 yılına kadar sürdürdü. Hüseyin ERKAN, 2007-2011 yıllarında Borsa İstanbul Başkanı olarak görev aldı. 2012-2014 yılları arasında Dünya Borsalar Federasyonu'nda CEO'luk; 2015-2016 yıllarında BTA Consulting'nde danışmanlık, 2016-2017'de Suudi Sermaye Piyasası Kurulu'nda Başkan ve Kurul Danışmanı idi. 2017-2021 yılları arasında çeşitli dönemlerde Suudi Borsası CEO Baş Danışmanı, Suudi Arabistan Merkezi Saklama Kuruluşu yönetim kurulu üyeliği ve Suudi Arabistan Merkezi Karşı Taraf Takas Kuruluşu yönetim kurulu üyeliği görevlerini üstlendi. Erkan, 2012 yılından beri Konya Çimento'da yönetim kurulu üyeliğini devam ettirmekte aynı zamanda uluslararası sermaye piyasaları danışmanlığı yapmaktadır. ERKAN, kariyeri boyunca, DEİK Türk-Japon İş Konseyi'nin Yürütme Kurulu Üyeliğinde bulundu, kuruluşunda yer aldığı Avrasya Borsalar Federasyonu'nun (FEAS) İMKB Temsilciliğini ve Koordinatörlüğünü yaptı. ERKAN, OECD-İMKB KOBİ'ler ve Sermaye Piyasaları Ortak Proje Koordinatörlüğü, Güneydoğu Avrupa Sermaye Piyasaları İşbirliği (SECI) Ortak Proje Koordinatörlüğü, İSEDAK-İMKB İslam Konferansı Teşkilatı Sermaye Piyasaları Proje Koordinatörlüğü görevlerinde bulundu. ERKAN, İMKB'yi Dünya Borsalar Federasyonu (WFE) ve Uluslararası Menkul Kıymetler Komisyonları Örgütü (IOSCO) nezdinde temsil etti.

Ali Batu Karaali – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1960 yılında Roma doğumlu Ali Batu Karaali, 1984 yılında Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. 1984 - 1986 yıllarında Boğaziçi Üniversitesi'nde Endüstri Mühendisliği üzerine yüksek lisans yapmıştır. Ayrıca 1984 - 1987 yılları arasında Boğaziçi Üniversitesi'nde araştırma görevlisi olarak çalışmıştır. 1987 - 1989 yılları arasında İktisat Bankası T.A.Ş.'de döviz piyasası müdür yardımcısı, 1989 - 1991 yılları arasında Bahreyn Citibank NA'da Para Piyasası Müdür Yardımcısı, 1991 - 1995 yılları arasında Chemical Bank A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı Vekili olarak çalıştıktan sonra, 1995 - 1996 yılları arasında finansal danışmanlık yapmıştır. 1996 - 2001 yıllarında Citibank N.A.'da Hazine Genel Müdür Yardımcısı Vekili ve 2002 yılında aynı kurumun Bahreyn merkezinde Hazine Genel Müdür Yardımcısı vekili olarak görev almıştır. 2002 - 2004 yıllarında Hsbc Bank A.Ş.'de Hazine Grup Başkanı olarak görev almıştır. 2004 - 2006 yıllarında Londra'da Merrill Lynch Yerel Para Birimi Türk Lirası Direktörü olarak çalıştıktan sonra Hsbc Bank A.Ş.'de Ağustos 2006 itibarıyla Hazine ve Sermaye Piyasalarından Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine getirilmiştir. 2017'ye kadar Hsbc'de kalan Karaali, sonra 2 yıl kadar Akbank hazinesini yönetmiş, oradan da 2019'da ayrılmıştır. 2019' dan bu yana firmalara danışmanlık hizmeti vermektedir.

Leon Yehuda Arslan – Genel Müdür

Leon Arslan, inşaat mühendisliği, gayrimenkul geliştirme ve turizm alanlarında uluslararası deneyime sahip bir profesyoneldir. University of California San Diego'da Yapısal Mühendislik lisans eğitiminin ardından, halen École Hôtelière de Lausanne'de (EHL) MBA in Hospitality yüksek lisans programına devam etmektedir.

Kariyerine San Francisco'da Clark Construction'da başlamış, büyük ölçekli konut ve karma kullanım projelerinde bütçe yönetimi, fizibilite analizi ve sürdürülebilirlik alanlarında çalışmıştır. Daha sonra İstanbul'da Mar Yapı bünyesinde 1.200 anahtarlık otel ve rezidans portföyünün yönetiminde Genel Müdür'e destek vermiş, yeni yatırım projeleri için piyasa analizleri ve finansal projeksiyonlar hazırlamıştır. Ayrıca şirketin ilk kez kendi otellerini bağımsız yönetmesini sağlayan kısa dönem konaklama modelini hayata geçirmiştir.

Türkçe, İngilizce ve Fransızca'yı akıcı şekilde konuşabilmekte, sürdürülebilirlik, turizm, gayrimenkul ve teknolojiye özel ilgi duymaktadır.

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

Aşağıdaki tablolarda, yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personel açısından ilgililerin son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlere ve ayrıca, söz konusu kişilerin anılan şirketlerdeki pay sahipliğine ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

Münir Özkök – Yönetim Kurulu Başkanı			
Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Pay Tutarı (TL)
Mnr Arazi Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş.	Bina projelerinin geliştirilmesi	100.000	70.000
Mar Yapı Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İkamet amaçlı binaların inşaat	45.000.000	31.500.000
Gayrettepe Rezidans Konaklama Hizmetleri Otelcilik Ticaret A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	3.000.000	2.100.000
Midas Pazarlama ve Dış Ticaret A.Ş.	Mücevher ve takı toptan ticareti	50.000.000	13.655.000
Marca Otelcilik Yatırım A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	10.000.000	7.000.000
Midas Hediyeelik Eşya Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Değerli metallerden takı ve mücevherlerin imalatı	500.000.000	99.500.000
Prom Profesyonel Tesis Yönetimi ve Otelcilik Hizmetleri A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	100.000	70.000
Ota Antakya Gayrimenkul İnşaat ve Turizm A.Ş.	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 A.Ş.	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 A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	2.000.000	1.400.000
Marsim Gayrimenkul Yatırım ve Turizm A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	2.000.000	1.400.000
Mar Hill Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	19.000.000	13.300.000
Mar Ada Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	5.130.000	3.591.000
Maraş Enerji Yatırımları San ve Ticaret A.Ş.	Elektrik enerji üretimi	10.000.000	900.000
Mnr Mimarlık İnşaat ve Gayrimenkul San. Tic. A.Ş.	Bina projelerinin geliştirilmesi	10.666.120	10.666.120

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Hüsnü Ertan Cad. G Tohum Sok.
No:23 D:066 Güneşli-Beğözü/İSTANBUL
Güncel V.D.:3100464252
Mersis No:3310 0464 2520 0018

125

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Yusef Arslan – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı			
Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Pay Tutarı (TL)
Mnr Arazi Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş.	Bina projelerinin geliştirilmesi	100.000	30.000
Mar Yapı Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İkamet amaçlı binaların inşaat	45.000.000	13.500.000
Gayrettepe Rezidans Konaklama Hizmetleri Otelcilik Ticaret A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	3.000.000	900.000
Marca Otelcilik Yatırım A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	10.000.000	3.000.000
Prom Profesyonel Tesis Yönetimi ve Otelcilik Hizmetleri A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	100.000	30.000
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	2.000.000	600.000
Marsim Gayrimenkul Yatırım ve Turizm A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	2.000.000	600.000
Mar Hill Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	19.000.000	5.700.000
Mar Ada Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	5.130.000	1.539.000
Maraş Enerji Yatırımları San ve Ticaret A.Ş.	Elektrik enerji üretimi	10.000.000	2.031.000

Tumay Olcay Özkök –Yönetim Kurulu Üyesi			
Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Pay Tutarı (TL)
Midas Döküm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	İhracat, İthalat	1.000.000	199.000

Hüseyin Erkan – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi			
Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Pay Tutarı (TL)
Coffeelicious Gıda Tic. Ltd. Şti.	Restoran ve Yiyecek İçecek Hizmetleri	600.000	180.000

Ali Batu Karaali – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi			
Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi	Pay Tutarı
XVA LIMITED	Danışmanlık Hizmetleri	-	-

MARSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Beşiktaş Mah. Mithat Efendi Cad. G. Tesis Sit.
 No:33 D:488 Beşiktaş-Beşiktaş/İSTANBUL
 Tic. Sic. No:3100464252
 Mersis No:0310 0464 2520 0018

Leon Yahuda Arslan – Genel Müdür			
Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Pay Tutarı (TL)
Coin Club Teknoloji ve Yatırım A.Ş.	Bilgisayar Programlama Faaliyetleri	50.000	50.000

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.

15.10. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi

Yoktur.

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

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Şirket'in üst düzey yöneticilere sağladığı ücret ve benzeri menfaat bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Personel			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi
Münir Özkök	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi	22.07.2025 tarihinden itibaren, 22.07.2028 tarihine kadar
Yusef Arslan	Yönetim Kurulu Başkan Yard.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Yönetim Kurulu Üyesi	22.07.2025 tarihinden itibaren, 22.07.2028 tarihine kadar
Rober Varon	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	22.07.2025 tarihinden itibaren, 22.07.2028 tarihine kadar
Tumay Olcay Özkök	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	07.10.2025 tarihinden itibaren, ilk genel kurul tarihine kadar
Hüseyin Erkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	22.07.2025 tarihinden itibaren, 22.07.2028 tarihine kadar
Ali Batu Karaali	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	22.07.2025 tarihinden itibaren, 22.07.2028 tarihine kadar
Leon Yehuda Arslan	Genel Müdür	Genel Müdür	-

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

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

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

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

Şirket tarafından Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulacaktır. İlgili komitelerin Şirket paylarının halka arzını takiben SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu Tebliğ'de belirtilen sürelerle uyularak ve her halükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleşecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesine göre; "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir." denilmektedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket, Kurulca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklerle Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda Şirket, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Şirket'in yönetim kurulunun 21.07.2025 tarih ve 2025/03 sayılı kararı ile Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kar dağıtım politikası, bağış ve yardım politikası belirlenmiştir. 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. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikaların içeriği aşağıdaki şekildedir.

Ücretlendirme Politikası

1. Amaç

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Nispetiye Cad. 3. Kat Kat: 3
No: 33 Çarşı, Çarşı-Beşiktaş/İSTANBUL
Gözetim V.D.: 3100464252
Borsis No: 30510 0464 2520 0018

129

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz. Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanır. Kişi bazında açıklama yapılması esastır.

Bilgilendirme Politikası

1. Amaç

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Ana Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eşzamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır.

Şirket kamuyu aydınlatma konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemeler ile Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST") düzenlemelerine uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "İlanlar" başlıklı 28. maddesine göre:

"Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Bilgi Verme" başlıklı 29. maddesine göre:

"Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporlarını Kurul'un öngördüğü düzenlemeler uyarınca kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir."

Şirket Bilgilendirme Politikası, SPK'nın Özel Durumlar Tebliği (II 15.1)'nin 17'inci maddesi ile Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup; tüm menfaat sahiplerine Şirket'in kurumsal internet sitesi aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben Şirket'in kurumsal internet sitesinde yayımlanır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Bu politikanın uygulama esas ve usulüne ilişkin tüm sorular, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yöneltilmelidir.

3. Bilgilendirme Yöntem ve Araçları

Bilgilendirme Politikası çerçevesinde Şirket tarafından kullanılan bilgilendirme yöntem ve araçları aşağıda belirtilmiştir.

- Periyodik olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'na girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Şirket İnternet sitesi
- Özel durum açıklama formları
- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ve günlük gazeteler aracılığı ile yapılan ilan ve duyurular
- Telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri

4. Bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında açıklanan sunum ve raporlara ilişkin esaslar

Pay sahipleri, yatırımcılar ve analistlerden Şirkete iletilen bilgi talepleri, kamuya açıklanmış bilgiler çerçevesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından doğru, eksiksiz ve eşitlik ilkesi gözetilerek yazılı, sözlü ya da bilgilendirme toplantıları vasıtasıyla yanıtlanır.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler de dahil olmak üzere, özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasında basın-yayın organlarından yararlanılabilir, basın toplantıları yapılabilir ve/veya basın bültenleri yayınlanabilir ve diğer iletişim yolları kullanılabilir. Özel durumlara konu hususların bahsedilen şekilde kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

Şirket yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası düzeyde konferanslara veya toplantılara iştirak edebilirler. Bu etkinliklerde kullanılan sunumlar ve raporlar Şirketin internet sitesinde yayımlanabilir.

5. Şirket hakkında basın-yayın organlarında veya İnternet sitelerinde yer alan haber ve söylentilerin takibi ile buna ilişkin açıklamaların yapılma esasları

Şirket, ulusal veya uluslararası basın-yayın organları, internet siteleri ve diğer iletişim kanallarında yer alan haber ve söylentileri bir medya takip şirketi aracılığıyla takip eder.

Şirket prensip olarak basın-yayın organları, internet siteleri ve diğer iletişim kanallarında yer alan spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez. Herhangi bir haber ve söylentinin Şirket paylarının değeri ve yatırımcıların kararları üzerinde etki yapıp yapmayacağının değerlendirilmesini Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü yapar ve özel durum açıklamasının yapıp yapılmamasına karar verir. Çıkan haber ve söylentilerin Şirket paylarının değerini ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek bir husus olduğu kanaatine varılırsa, konu ile ilgili özel durum açıklaması yapılır. Şirket adına bu özel durum açıklamalarını yapmaya Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür yetkilidir.

6. Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler

Özel durumların kamuya açıklanmasına kadar, Şirket yönetimi söz konusu bilgilerin gizliliğinin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda ilgili bilgilere sahip olan çalışanlar özel durum açıklaması yapıluncaya kadar bilgileri üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Şirket, meşru çıkarlarının zarar görmemesi için içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını, yatırımcıların yanıltılmasına yol açmaması ve bu bilgilerin gizli tutulmasını sağlayabilecek olması kaydıyla erteleyebilir. Bu durumlarda Şirket, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, içsel bilgilerin gizliliğini temin etmek

üzere her türlü tedbiri alır. İçsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşırsa derhal özel durum açıklaması yapılır. İçsel bilgilerin kamuya açıklanmasının ertelenme sebepleri ortadan kalkar kalkmaz, mevzuata uygun şekilde kamuya açıklama yapılır. Yapılacak açıklamada erteleme kararı ve bunun temelindeki sebepler belirtilir.

Şirket, yönetici ve çalışanlarını, meslek içi eğitimleri kanalıyla, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülüklerle ve bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin bilgilendirir. Şirket, içsel bilgilere erişimi olan kişiler listesinde yer alanlar haricindeki çalışanlar ve hizmet alınan üçüncü kişilerin bu bilgilere erişimini önleyecek nitelikte gizlilik taahhüdü alınması ve benzeri yöntemlerle gereken tedbirleri alır. İçsel bilgilere erişimi olan kişiler ise, içsel bilgilerle ilgili olarak kanun ve ilgili mevzuatta yer alan yükümlülükleri kabul etmelerini sağlayacak şekilde, bu bilgilerin kötüye kullanımı veya yayılması ile ilgili yaptırımlara ilişkin olarak yazılı olarak imza karşılığı bilgilendirilir.

7. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, "İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler", (i) Şirketin yönetim kurulu üyelerini, (ii) yönetim kurulu üyesi olmadığı halde, Şirketin içsel bilgilerine doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve Şirketin gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişiler olarak tanımlanmıştır.

Şirketimizde İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür olarak belirlenmiştir.

8. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar

Geleceğe ilişkin içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminleri içeren veya yatırımcılara Şirketin gelecekteki faaliyetleri ile finansal durumu ve performansı hakkında fikir veren değerlendirmeler sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklanabilir. Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanmış olması durumunda, bunlar varsayımlar ve varsayımların dayandığı geçmişe yönelik gerçekleştirmelerle birlikte açıklanır. Geleceğe yönelik tahminlerin daha sonra önemli ölçüde gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde söz konusu bilgiler gözden geçirilerek yeniden düzenlenir.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayandırılır. Öngörülemeyen riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma durumunda, daha önce kamuya açıklanan hususlar ile gerçekleştirmeler arasında önemli ölçüde bir farklılık bulunması halinde, bu farklılıkların nedenlerine de yer verilmek suretiyle kamuya açıklama yapılır.

Şirketin geleceğe yönelik değerlendirmelerini açıklamaya Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür yetkilidir.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, özel durum açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı, basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar ile diğer iletişim yollarından yararlanılarak da yapılabilir.

9. Şirket İnternet Sitesi

Kamunun aydınlatılmasında, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin tavsiye ettiği şekilde Şirket internet sitesi aktif olarak kullanılır. Şirket'in internet sitesinde yer alan açıklamalar, sermaye

piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca yapılması gereken bildirim ve özel durum açıklamalarının yerine geçmez. Şirket tarafından kamuya yapılan tüm açıklamalara internet sitesi üzerinden erişim imkânı sağlanır. İnternet sitesi buna uygun olarak yapılandırılır ve bölümlendirilir. İnternet sitesinin güvenliği ile ilgili her türlü önlem alınır. İnternet sitesi SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte ve şekilde düzenlenir. Özellikle yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek şekilde yer verilir. İnternet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

Kar Dağıtım Politikası

1. Amaç

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Ana Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir.

Şirket, kâr dağıtım konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Kâr Dağıtım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket'in kurumsal internet sitesi aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Kâr Dağıtım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulmuştur. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kâr Dağıtım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur, Şirket'in kurumsal internet sitesinde yayımlanır.

3. Kâr Dağıtım İlkeleri

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimiz, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabilirdiği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

4. Kâr Payı Dağıtım Esasları

Kâr payı dağıtım esasları, Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesinde düzenlenmiştir.

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

5. Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları

Şirket Ana Sözleşmesi'nin “Kâr Payı Avansı” başlıklı 33. maddesine göre, “Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.”

Bağış Politikası

1. Amaç

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Ana Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir.

Şirket, bağış ve yardımlar konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“SPKn”), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Bağış ve Yardım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket'in kurumsal internet sitesi aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bağış ve Yardım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulmuştur. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bağış ve Yardım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulur, Şirket'in kurumsal internet sitesinde yayımlanır.

3. Bağış ve Yardım İlkeleri

Şirket Ana Sözleşmesi'nin “Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları” başlıklı 6. maddesinde yer aldığı üzere:

“Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.”

Şirketimizin bağış yapılabilmesi yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının genel kurul tarafından belirleneceği Ana Sözleşme'de belirtilmiştir.

Şirketin pay sahiplerinin haklarının korunması esasında uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

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

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir.

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
- SPKn ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve

Borsa'da işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in; 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ortalama çalışan personel sayısı 125 kişidir (31 Aralık 2024: 92, 31 Aralık 2023: 99, 31 Aralık 2022: 111). Personeller, Şirket merkezinin yer aldığı İstanbul ilinde görev yapmaktadır.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

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

Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

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

Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

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

Personelin İhraççı'ya fon sağlamasını mümkün kılan herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Şirket'in 22.07.2025 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan %5 ve fazlası olan pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir. Şirket'in dolaylı pay sahibi bulunmamaktadır.

Tablo: İhraççı'nın Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi								
Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
	22.07.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla		22.07.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
Münir Özkök	350.000.000	70,00	350.000.000	70,00	350.000.000	70,00	350.000.000	70,00
Yusef Arslan	150.000.000	30,00	150.000.000	30,00	150.000.000	30,00	150.000.000	30,00

Tablo: İhraççı'nın Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi								
Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı				Oy Hakkı			
	22.07.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla		22.07.2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla		İşbu İzahname itibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)	Oy Adedi	(%)	Oy Adedi	(%)
TOPLAM	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22'nci maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Şirket'in sermayesinde oyda imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL olup tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 500.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 499.000.000 adet pay karşılığı 499.000.000 TL'den oluşmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. A Grubu paylara Münir Özkök ve Yusef Arslan sahiptir.	1	1.000.000	0,20
B	Hamiline	İmtiyaz bulunmamaktadır. B Grubu paylara Münir Özkök ve Yusef Arslan sahiptir.	1	499.000.000	99,80
Toplam				500.000.000	100,00

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortakları Münir Özkök ve Yusef Arslan'dır. Münir Özkök ve Yusef Arslan'ın yönetim hakimiyetinin kaynağı; yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı tanıyan paylara sahip olması dahil olmak üzere Şirket'in paylarına sahip olmalarıdır.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

- 14'üncü maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul

tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

- 14'üncü maddesine göre yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.
- 15'inci maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 16'ncı maddesine göre Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.
- 16'ncı maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili tarafları ile yapılan işlemleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

TL	İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Mar Yapı Turizm İnşaat San. Ve Tic.A.Ş.	13.006.607	1.793.744	-	-
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	29.364	-	1.811.105	6.104
Marca Turizm Otelcilik A.Ş.	-	243.084	27.048.697	16.259.439
Coin Club Teknoloji ve Yatırım A.Ş.	-	-	713.737	-
Marota Turizm ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	-	-	-
Prom Profesyonel Tes.Yönt.Ve Otelcilik Hizmt.A.Ş.	-	-	-	256
Mnr Arazi Geliştirme Yat. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-
Burozass Corporation Ltd	-	295.461	-	-
Yusef ARSLAN	-	-	-	-
Münir ÖZKÖK	-	-	-	-
Toplam	13.035.971	2.332.289	29.573.539	16.265.799

TL	İlişkili Taraflara Ticari Borç			
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Mar Yapı Turizm İnşaat San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-1.181.289.428	-742.287.212
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-353.263	-395.426
Marca Turizm Otelcilik A.Ş.	-409.198	-609.102	-	-

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcı Mah. Mimar Sinan Cad. G. Kat: 5. Kat
No:33 34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil V.D.:3100454252
Mersis No: 3310 0464 2520 0018

140

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Prom Profesyonel Tes. Yönt.Ve Otelcilik Hizmt.A.Ş.	-	-	-	-34.995
Burozass Corporation Ltd	-	-	-	-
Mar Hill Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-494.521	-592.658	-
Yusef ARSLAN	-	-	-	-
Münir ÖZKÖK	-	-	-	-
Toplam	-409.198	-1.103.623	-1.182.235.349	-742.717.633

TL	İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Mar Yapı Turizm İnşaat San.Ve Tic.A.Ş.	-	-	85.402.382	60.098.773
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-
Marca Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-
Coin Club Teknoloji ve Yatırım A.Ş.	-	-	-	-
Marota Turizm ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	-	-	-
Prom Profesyonel Tes. Yönt.Ve Otelcilik Hizmt.A.Ş.	-	-	-	-
Mnr Arazı Geliştirme Yat. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-
Burozass Corporation Ltd	-	-	-	-
Yusef ARSLAN	838.805	-	-	-
Münir ÖZKÖK	-	34.479.349	-	-
Toplam	838.805	34.479.349	85.402.382	60.098.773

TL	İlişkili Taraflara Diğer Borç			
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Mar Yapı Turizm İnşaat San.Ve Tic.A.Ş.	-358.614.173	-185.640.003	-	-
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-
Marca Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-378.896.704
Prom Profesyonel Tes. Yönt.Ve Otelcilik Hizmt.A.Ş.	-	-	-	-
Burozass Corporation Ltd	-41.458.714	-41.458.714	-	-
Mar Hill Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-
Yusef ARSLAN	-	-807.474	-	-
Münir ÖZKÖK	-35.947.006	-	-	-36.681.541
Toplam	-436.019.893	-227.906.191	-	-415.578.245

İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar

İzahnameye konu finansal tablo dönemler itibari ile ilişkili taraflara satışların detayı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak-30 Haziran 2025	Ticari Mal	Kiralama	Hizmet	Diğer
Mar Yapı Turizm İnşaat San.Ve Tic.A.Ş.	4.600.000	4.755.300	2.739.477	-
Marca Otelcilik Yatırım A.Ş.	-	13.555.280	165.359	1.116.808
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	-	1.583.869	-	15.275
Prom Prof.Tes.Yönt.Ve Otelcilik A.Ş.	-	416.667	-	-
Toplam	4.600.000	20.311.116	2.904.836	1.132.083

1 Ocak-31 Aralık 2024	Ticari Mal	Kiralama	Hizmet	Demirbaş	Diğer
Mar Yapı Turizm İnşaat San.Ve Tic.A.Ş.	408.358.757	2.660.166	-	3.607.334	-
Marca Otelcilik Yatırım A.Ş.	59.809	23.114.499	-	4.370.297	6.981.719
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	15.438	2.095.390	44.151	-	101.985
Mar Hill Turizm ve Otelcilik A.Ş.	-	3.101.584	-	-	-
Coin Club Teknoloji ve Yatırım A.Ş.	-	-	-	-	210.013
Münir ÖZKÖK	-	-	-	2.965.656	-
Toplam	408.434.004	30.971.639	44.151	10.943.287	7.293.717

1 Ocak-31 Aralık 2023	Ticari Mal	Kiralama	Hizmet	Finansman	Diğer
Mar Yapı Turizm İnşaat San.Ve Tic. A.Ş.	19.914.833	-	-	10.623.427	349.492
Marca Otelcilik Yatırım A.Ş.	-	-	868.689	-	159.129
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	20.777	-	119.681	-	89.306
Toplam	19.935.610	-	988.369	13.264.254	597.927

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Caddesi, G. Tesis Sığ.
No:33 Çarşı Çarşı-Boğaziçi/İSTANBUL
Gözetim V.D.:3100464252
Mersis No:3310 0464 2520 0018

141

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak-31 Aralık 2022	Ticari Mal	Kiralama	Hizmet	Finansman	Diğer
Mar Yapı Turizm İnşaat San.Ve Tic. A.Ş.	-	18.555	-	-	819.004
Marca Otelcilik Yatırım A.Ş.	-	-	-	-	115.787
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-	129.890
Toplam	-	18.555	-	-	1.064.681

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar

İzahnameye konu finansal tablo dönemler itibari ile ilişkili taraflardan alışların detayı aşağıdaki gibidir:

1 Ocak-30 Haziran 2025	Ticari Mal	Hizmet	Diğer
Mar Yapı Turizm İnşaat San.Ve Tic. A.Ş.	390.987.974	-	670.738
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	23.738	-	2.080.398
Toplam	391.011.712	-	2.751.136

1 Ocak-31 Aralık 2024	Ticari Mal	Kiralama	Hizmet	Finansman	Diğer
Mar Yapı Turizm İnşaat San.Ve Tic.A.Ş.	1.121.870.852	2.625	-	1.681.492	-
Marca Otelcilik Yatırım A.Ş.	595	-	657.010	-	1.144.000
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	33.212	175.943	5.118.578	-	1.599.376
Mar Hill Turizm ve Otelcilik A.Ş.	592.658	3.101.584	-	-	-
Münir ÖZKÖK	-	-	243	-	-
Yusef ARSLAN	-	-	-	-	97
Toplam	1.122.497.317	3.280.152	5.775.831	1.681.492	2.743.473

1 Ocak-31 Aralık 2023	Ticari Mal	Kiralama	Hizmet	Finansman	Diğer
Mar Yapı Turizm İnşaat San.Ve Tic. A.Ş.	-	7.000	23.346.967	36.947.953	110.259
Marca Otelcilik Yatırım A.Ş.	5.834	-	689.678	-	2.395.285
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	29.430	-	-	-	2.164.549
Burozass Corporation Ltd.	-	-	-	-	-
Toplam	35.264	7.000	24.036.645	36.947.953	4.670.093

1 Ocak-31 Aralık 2022	Ticari Mal	Kiralama	Hizmet	Finansman	Diğer
Mar Yapı Turizm İnşaat San.Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	16.785.155	48.200
Marca Otelcilik Yatırım A.Ş.	-	-	-	-	872.111
Marjin Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-	562.826
Burozass Corporation Ltd.	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	16.785.155	1.483.137

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

01.01.2025-30.06.2025 döneminde 155.972.919 TL hasılatın %15,3'ü (23.855.836 TL) ilişkili taraflardan elde edilen kiralama ve gayirmenkul satış gelirlerinde oluşmuştur.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 500.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL itibari değerde 500.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 1.000.000 adet pay karşılığı 1.000.000 TL'den; B grubu hamiline yazılı 499.000.000 adet pay karşılığı 499.000.000 TL'den oluşmaktadır.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Miniatür Çarşı, 6. Kat Kat. No:33
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Gözetim V.D.:3100464252
Mersis No:0810 0464 2520 0018

142

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket SPK'n hükümlerine göre SPK'nın 26.06.2025 tarih E-12233903-305.01.01-74340 sayılı yazısı ile bildirilen 19.06.2025 tarih ve 35/1071 sayılı Kurul kararı ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL'dir.

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

Fiili dolaşımda olan pay bulunmamaktadır. Şirket'in aynı sermayesi bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri

Yoktur.

21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi

Yoktur.

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

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.

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Artırım Kaynağı (Nakit, alacak mahsubu, aynı vb.)	Ticaret Siciline Tescil/TTSG İlan Tarihi
2.000.000	500.000.000	378.000.000 TL'si geçmiş yıl karlarından 120.000.000 TL'si ise nakden karşılanmıştır	07.05.2024 / 07.05.2024
500.000.000	500.000.000*	Sermaye eşanlı 378.000.000 TL azaltılmış; 378.000.000 TL artırılmıştır: - Azaltım: Sermayenin 378.000.000 TL'lik kısmı Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları hesabına geri çekilmiştir - Artırım: Sermaye 378.000.000 TL nakden artırılmıştır.	15.01.2025/20.01.2025

* İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in güncel sermayesidir.

Öte yandan, 22.07.2025 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar ile kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL olup, her biri 1,00 TL itibari değerde 2.500.000.000 adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2029 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapılamaz.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatından

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beğler Mah. Mimar Sinan Cad. G 10 Kat: 3
No:33 Beğler/Güneşli-Beğler/İSTANBUL
Güneşli V.D.:3100464252
Mersis No:0310 0464 2520 0018

144

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en çok 8 (sekiz) kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Yönetim kurulunda 2 (iki) üyeden az olmamak üzere görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına göre tespit edilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, yönetim kurulu, 2025-2029 yılları arasında, SPK'nın hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Yeni pay çıkarılırken, yapılacak sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu paylar ihraç edilir. Yapılacak sermaye artırımlarında, mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının kısıtlanması durumunda B Grubu pay çıkarılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamu" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu TTK'nın 367'nci maddesi uyarınca düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcı Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:33 D:480 Çarşı-Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274900
V.D.:3100444252
Tic. Sic. No.:0310 0464 2520 0018

145

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır." şeklinde tanımlanmıştır.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en çok 8 (sekiz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, Esas Sözleşme, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin

Şirket tarafından Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi kurulacaktır. İlgili komitelerin Şirket paylarının halka arzını takiben SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve bu Tebliğ'de belirtilen sürelerle uyularak ve her halükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleşecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

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

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL değerinde 1.000.000 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL değerinde 499.000.000 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 499.000.000 TL değerindedir. A grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Esas sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22, 23, 24 ve 25. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddeleri hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, T.C. Ticaret Bakanlığı temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve Genel Kurul'un onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü Genel Kurul, TTK ve Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin 23'üncü maddesi gereği, Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:33 Kat:100 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Güneşli V.D.:3100464252
Mersis No.:0810 0464 2520 0018

148

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul'un iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Finansman Sözleşmeleri

Genel Kredi Sözleşmeleri

Kredi alan olarak Şirket ve kredi veren olarak Türkiye'de kurulu çeşitli bankalar arasında çeşitli genel kredi sözleşmeleri akdedilmiştir. Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara kredi alan şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kar payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır.

Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri

Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Tera Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 22.09.2025 tarihinde. Sözleşme, kısmen bakiyeyi yüklenim esasına göre, Şirket'in paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi

Şirket ve Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında akdedilen Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi halka arz kapsamında bağımsız hukukçu olarak olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasını konu almaktadır.

Özel Amaçlı Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş arasında akdedilen Özel Amaçlı Bağımsız Denetim Sözleşmesi uyarınca, ilgili denetim şirketi tarafından Şirket'in halka arz başvurusu yapması amacıyla Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde bağımsız denetim yapılması konusunda mutabık kalınmıştır.

Denetim şirketi anılan sözleşme kapsamında, Şirket'in İzahname'de yer alması gereken bilanço, aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait gelir tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı

gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notların denetimini ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini; Şirket'in yönetim kurulu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin denetimini ve raporlanmasını; riskin erken saptanması ve yönetimi sistemi ve buna yetkili komitenin gerekliliğinin değerlendirilmesi ve raporlanması işlerini üstlenmektedir.

GYO Dönüşüm ve Halka Arz Danışmanlığı Sözleşmesi

Şirket ile Prm Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi arasında akdedilen sözleşme, GYO dönüşüm ve halka arz süreçlerinde danışmanlık sunulmasına ilişkin hizmetleri kapsamaktadır.

Değerleme Hizmet Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 34. maddesinde Şirket'in değerleme gerektiren işlemleri düzenlenmiştir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında sayılan durumlarda, SPK düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren Kurulca listeye alınmış ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan bir gayrimenkul değerleme şirketine, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen süreler içinde işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket, söz konusu işlemler için, gayrimenkul değerleme şirketleri ile değerleme hizmet sözleşmeleri akdetmiştir. Anılan sözleşmeler tahtında Şirket'in paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır.

Şirket ile Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında akdedilen Değerleme Hizmet Sözleşmesi; Şirket'e ait gayrimenkullere ilişkin olarak Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ve SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerleme hizmetlerini ve gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmasını konu almaktadır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları EK 3'te yer almaktadır

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

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

Görüş

: Olumlu

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

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

Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'inci maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

- %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net dönem karından, yukarıdaki bentlerde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

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

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

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal değerleri toplamı 157.000.000 TL olup 125.000.000 TL nominal değerli kısmı sermaye artırım, 32.000.000 TL nominal değerli kısmı ortak satışı şeklinde halka arz edilecektir.

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	125.000.000	25,05	1	125.000.000	25,00	20,00

Şirket tarafından ortak satışı yoluyla Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Mevcut Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	32.000.000	6,41	1	32.000.000	6,40	5,12

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin ISIN SPK onayının ardından temin edilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar B grubu olup, imtiyazı bulunmamaktadır.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

MAR YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Boğaziçi Mah. Pınarbaşı Cad. G Tower Sit.
No:33 D:4 Kat:Güneşli-Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil No:271100/0000252
Mersis No:08310 0450 2520 0018

152

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

İhraç edilecek paylar, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kârdan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, Genel Kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

Hak Kazanılan Tarih:

SPKn madde 19 ve Kâr Payı Tebliği madde 5 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

Zaman Aşımı:

Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Ancak anılan Kanun'un tüm hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. Ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:

Yoktur.

Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen

kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn'nin 23. ve 24. maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar mevzu bahis tebliğ ile düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 (yüzde doksan sekiz)'ine (ya da SPK tarafından ileride değiştirilebilecek bir orana) veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler. Satım bedeli SPKn'nin 27. maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

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

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34. maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK'nın 462. maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19. maddesi ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihinde mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu sermaye artırımını kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

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

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, Elektronik Genel Kurul Sistemi ("EGKS") sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle MKK, e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

SPKn madde 30 uyarınca Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK 407,409,417)

TTK'nın 407. maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK'nın 417. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 13. maddesi uyarınca Genel Kurul'a katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmhühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin 1. ve 2. fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurul'a katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nun 13. maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin MKK'dan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere ayların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436)

TTK madde 432 uyarınca,

1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca,

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

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

TTK madde 436 uyarınca,

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanun'un 428. maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

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

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

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapıma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

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

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yüklenebildiği ölçüde Yönetim Kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı

avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 ve SPKn madde 27):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK madde 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin Şirket'ten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) Türk Lirası olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Şirket paylarının halka arzına ilişkin olarak aldığı 10/2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile;

MAR YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcı Mah., Mimar Sinan Cad. 67 Tower Sit.
No:33 Kat:6 Güneşli-Bağcılar İSTANBUL
Gözetim V.D.:3100464252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018

158

A

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

1. Şirket'in 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 2.500.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 125.000.000 TL artırılarak 625.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 125.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 125.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına,
 2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 125.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 125.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
 3. Şirket'in mevcut ortaklarından Münir Özkök'e ait 22.400.000 TL nominal değerli 22.400.000 adet pay ve Yusef Arslan'a ait 9.600.000 TL nominal değerli 9.600.000 adet pay olmak üzere toplamda 32.000.000 adet payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne, bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine ve söz konusu payların ortak satışı yoluyla halka arz edilmesine,
 4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen 125.000.000 TL nominal değerli 125.000.000 adet pay ile ortak satışı yolu ile halka arz edilen 32.000.000 TL nominal değerli 32.000.000 adet pay olmak üzere toplamda 157.000.000 TL nominal değerli 157.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahnamede belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
 5. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların Şirketimizin halka açıklık oranının asgari %25 olmasına yetecek tutarda satılması şartıyla, satış tamamlandığında Şirketimizin halka açıklık oranının asgari %25'in üzerinde gerçekleştiği halde satılamayan payların mevcut olması durumunda söz konusu satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
 6. Halka arz edilecek paylar için Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri, Şirketimiz ve Şirketimizin mevcut pay sahipleri Münir Özkök ve Yusef Arslan arasında "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına ve Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin aracılık yönteminin "Kısmen Bakiyeyi Yüklenim" olarak ve diğer konsorsiyum üyelerinin aracılık yönteminin ise "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
 7. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne tescil ve ilan edilmesi ve Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
 8. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
- karar verilmiştir.

MAR YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 5. Kat: Tower Sit.
No: 34 D: 405 Beşiktaş - Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis No: 310046252
Tic. Sic. No: 0310 0464 2520 0018

159

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan ortakların diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraçının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar

Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne işbu İzahname'nin "I" numaralı bölümünde yer verilmektedir.

Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca Borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve Borsa'da satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

25.1.2. Halka Arz Edilen Payların nominal değeri

Halka arz edilmesi planlanan beher payın nominal değeri 1 TL olup, Şirket'in çıkarılmış sermayenin 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye artırımı suretiyle ihraç edilecek 125.000.000 TL nominal değerli B Grubu paylar ile Şirket'in mevcut ortaklarından Münir Özkök'e ait 22.400.000 TL nominal değerli 22.400.000 adet B Grubu pay, mevcut ortak 9.600.000'a ait 9.600.000 TL nominal değerli 32.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 157.000.000 TL nominal değerli 157.000.000 adet B Grubu hamilline yazılı payın halka arz edilmesi planlanmaktadır. Halka Arz Edilen Paylar'ın Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25,12'dir.

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	1	157.000.000	25,12
TOPLAM					25,12

Şirket kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup, halka arz sonucu sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup, SPK'nın onayını müteakip tescil ve ilan edilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

Şirket paylarının (III-48.1) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11'inci maddesinde belirtilen asgari %25 olan halka arz oranına ulaşması planlanmakta olup, söz konusu asgari halka arz oranına ulaşamaması halinde halka arzın iptal edileceğini ve en

geç 3 ay içerisinde Şirket esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir.

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

Halka Arz Edilen Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri SPK ve BİAŞ'ın uygun görüşleri sonrasında KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2026 yılının üçüncü çeyreğinde yapılması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

Satış Yöntemi:

Şirket paylarının halka arzı Tera Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" yöntemiyle gerçekleştirilecektir. Halka arza aracılık faaliyeti Tera Yatırım tarafından "Kısmen Bakiyeyi Yüklenim", diğer konsorsiyum üyeleri için ise "En İyi Gayret Aracılığı" esasına göre gerçekleştirilecektir.

Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satış planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar", "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"dır.

Başvuru Şekli:

Halka arza yatırımcıların; Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: Azami [•] adet lot başvuru yapmaları şartıyla; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler dışında kalan gerçek kişiler, yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanlar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim ve limited şirketler bu kategoriden başvurabilir.) SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca işbu İzahnamenin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı Grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar. Bu kategorideki yatırımcılar için azami pay başvuru miktarı [•] adet olup; bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en fazla [•] adet talepte bulunabileceklerdir.

ii) Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar: Asgari [•] adet lot başvuru yapmaları şartıyla; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler, yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları da kapsamak üzere aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi

Türkiye’de bulunan tüm tüzel kişilerdir (Anonim ve limited şirketler bu kategoriden başvurulabilir). Bu kategorideki yatırımcılar için asgari pay başvuru miktarı [•] adet olup; bu kategoriden dağıtımına dahil olmak isteyen yatırımcılar en az [•] adet talepte bulunabileceklerdir. SPK’nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu izahnamenin 25.1.14. maddesinde yer alan, içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alanlar ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

iii) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Merkezi Türkiye’de bulunan;

- aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları ve varlık yönetim şirketleri,
- emekli ve yardım sandıkları, Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- kamu kurum ve kuruluşları ve TCMB,
- nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Kurul’un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca, PYŞ’ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d bendi kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler yurt içi kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir

iv)Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar: 32 Sayılı Karar ile tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca Borsa İstanbul’da işlem görecektir şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar, söz konusu payları Türkiye’de satın alacaklardır.

Ayrıca, SPK’nın 19.09.2024 tarih ve 1508 İlke Kararı uyarınca;

1. Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL ve altı olan halka arzlarda borsada satış yönteminin uygulanması zorunludur.
 2. Halka arz edilen payların piyasa değeri 750.000.000 TL üzeri olan halka arzlarda borsa dışında talep toplama yoluyla satış yönteminin kullanılması durumunda;
- a) *Yurt içi bireysel yatırımcı grubundaki yatırımcılara, Tebliğ’in 20’nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan esaslara göre eşit dağıtım yapılacaktır.*
- b) *İzahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan yüksek talepte bulunacak yatırımcı grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10’una kadar tahsisat yapılabilir. Bu grup için, Tebliğ’in 20’nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamında eşit dağıtım veya oransal dağıtım yöntemi kullanılabilir. Tebliğ’in 20’nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yönteminin kullanılması durumunda, talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve/veya %120’si oranında BİST30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir. Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.*

- c) Yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYŞ) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.
- ç) PYŞ'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ madde 31/1-d bendi kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
- d) İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
- e) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında, talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.
- f) Satışa sunulan paylara ilişkin Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formu, tarih ve saat belirtecek şekilde müteselsil sıra numarasıyla düzenlenecektir. Elektronik ortamda alınan talep formlarında, Kurulun belge kayıt düzenlemelerindeki elektronik ortamda alınan emirlere ilişkin yükümlülükler uyulur.
- g) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği 23'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca düzenlenecek dağıtım listesi, iletilen her bir talep bazında ve anılan fıkradaki bilgilere ek olarak talep numarasını, talep formunun yazılı veya elektronik olduğunu gösterir şekilde çeşidini ve verilen teminat tutarı ile türünü de içerecek şekilde hazırlanacaktır.
- h) Yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, yukarıda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) ihraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş (konsorsiyum oluşturulması durumunda konsorsiyum lideri) sorumludur. İhraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş/konsorsiyum lideri, yukarıda yer alan hükme uyum sağlayacağına ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul'a hitaben bir taahhütname verir.

3. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğ 18'inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

4. Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Payları halka arz edilen ortaklığın mevcut ortaklarının sahip

oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

5. Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve 20/412 sayılı İlke Kararı hükümleri ile izahnamede yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı ve/veya Halka Arz Eden ile yetkili kuruluş ya da varsa Konsorsiyum Lideri ve eş liderleri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu izahnamede belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'nun halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2. (c) bölümünde belirtilen başvuru yerlerindeki Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar talep formunda, talep ettikleri pay adedini ve pay fiyatını belirteceklerdir.

Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı halka arz edilen toplam adet miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde, talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 (bir) adet olacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Tera Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Ayrıca, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'na tahsis edilen toplam tutarın dörtte birini aşan talepler de Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda değerlendirilecektir. Şüpheyi mahal vermemek adına azami [•] adet olan başvuru şartı, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'na tahsis edilen toplam tutarın dörtte birini aşan taleplere uygulanmayacaktır.

Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler ise kabul edilmeyecektir.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, talep formu elektronik ortamda da doldurularak onaylanabilir. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini ve tutarını belirteceklerdir. Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılan hesaplara aktarılması zorunludur.

Her bir yatırımcının tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

1. Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.

2. Tüzel Kişi Yatırımcılar: İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi.

Talep Toplama:

Halka arzından talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri veya portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam tutarının %2'sini geçemez. Portföy yönetim şirketlerinde bahsi geçen kısıtlama kapsamında Tera Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

İnternet, telefon bankacılığı, mobil bankacılık veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalanmış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Halka arzda talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır.

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu:** 1 (bir) TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, konsorsiyum üyesi aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

Yatırımcı bazında azami pay başvuru miktarı [•] adet olan yatırımcılar "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" grubundan dağıtıma dahil edilecektir. Yatırımcı bazında asgari pay başvuru adedi [•] ve üzeri adet olan yatırımcılar "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı" grubundan dağıtıma dahil edilecektir.

Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu olarak başvuranlar; 1 TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1 maddede belirtilen fiyatın, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, Tera Yatırım'ın belirteceği halka arz hesabına nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" ve "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu" başvuruları, Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında

ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

Ayrıca, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'na tahsis edilen toplam tutarın dörtte birini aşan talepler de Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda değerlendirilecektir. Şüpheye mahal vermemek adına azami [•] adet olan başvuru şartı, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'na tahsis edilen toplam tutarın dörtte birini aşan taleplere uygulanmayacaktır.

- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar talep pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin talebi alan aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir.
- **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin talebi alan aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir.

Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formuna ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı'na göre içermesi gereken asgari bilgiler ve KKTC vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkartıldıktan ve talepler her bir tahsisat grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecek sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ile Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar Grubu tarafından iletilen talepler mükerrer taramadan geçirilerek ve en yüksek miktarlı talepleri dışındaki diğer talepleri iptal edilerek dağıtımına konu edilmeyecektir. **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar** gruplarındaki bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebini birden fazla konsorsiyum üyesinden iletmesi durumunda, dağıtımına konu olacak talep zaman önceliği kuralına göre belirlenecektir.

Mükerrer talepler iptal edilerek dağıtım listesinden çıkarıldıktan ve her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecektir.

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, ilgili gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Dağıtım Şekli

Toplanan teklifler Tera Yatırım tarafından Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar her bir tahsisat grubuna dağıtım ayrı ayrı olacak şekilde yapılacaktır.

Kendi grubu içerisinde "eşit dağıtım yöntemi"ne göre dağıtım yapılacak Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların yatırımcıların müşterek hesaplardan girdikleri talepler iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılincaya kadar devam olunur. Yatırımcı sayısı kadar dağıtıma konu edilebilecek yeterli sayıda pay olmadığı durumda kalan paylar için, yatırımcılar arasında, Konsorsiyum Lideri, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulur.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara Dağıtım: Oransal Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle "arzın talebi karşılama oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. 1'er adet pay dağıtıldıktan sonra, yatırımcıların dahil edildikleri tahsisat grubu içinde kabul edilmiş tüm talepleri için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulur.

Dağıtım hesaplamasında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır. Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı gereği Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu için talep edilebilecek azami pay miktarı, anılan gruba tahsis edilen pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karar verilecektir. Ancak, Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı gereği, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır.

Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri de dikkate alınarak Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından karar verilecektir. Konsorsiyum Lideri, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcının talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Öte yandan, dağıtımda Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09. Eylül 2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı 20/412 sayılı İlke Kararı kapsamındaki kısıtlamalar uygulanacaktır. Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması hâlinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri veya Halka Arz Edenler'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Konsorsiyum Lideri, talep toplama süresinin bitimini takip eden ilk iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne verecektir. Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Lideri'ne bildirecektir.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım sonuçlarının Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirmesini müteakip derhal satışı gerçekleştirilen Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

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

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurarak talepte bulunabilirler. Her bir tahsis grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler de dahil olmak üzere farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir blokağ olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatı çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar 1 (bir) TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokağ Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıştır ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıştır ve teminatı bozdurmada uygulanacak fiyatlar ve teminat tutarı hesaplamasında uygulanacak formül aşağıda gösterilmektedir: Gerekli teminat tutarı = Talep Bedeli / ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
TL DİBS	%95	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)	%95	Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir Konsorsiyum üyesi, bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%85	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası	%85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/ işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikası Katılım Fonları	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Hisse Senedi Fonu, Hisse Senedi Yoğun Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar)	%90	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)	%90	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinden alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru
Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL	%100	-	-

Teminata Varlık	Alınacak	Teminat Katsayısı	Teminata Alınacak Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin)		%90	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, tahsilatın yapıldığı andaki her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşturmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar;

- dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12.00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki blokaj aynı gün kaldırılır.
- dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12.00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler yatırımcının belirteceği sıra ile bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve emir iletimine aracılık eden yetkili kuruluşların teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için öncelikle talebi giren yatırımcının vadesiz hesabı kontrol edilerek varsa kalan bakiye tahsil edilecek, tahsilatın bu şekilde tamamlanamaması durumunda teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, konsorsiyum üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil etme yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler, talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kurumlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler. Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kurumların teminata kabul edecekleri kıymetler işbu izahnamenin 25.1.3.2. (c) bölümünde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki

tabloda belirtilen teminat bozumunda uygulanacak fiyat üzerinden re'sen paraya çevrilerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zarardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) çerçevesinde, İlke Kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırmcı Grubu

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırmcı Grubu, işbu izahnamenin 25.1.3.2.c (Başvuru Yerleri) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin ilgili başvuru yerlerinde talep formu doldurarak talepte bulunabilirler.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırmcı Grubu talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedeline kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen BİST-30 endeksinde yer alan payları teminat gösterebilir. Ödeme seçenekleri sadece "nakden ödeme" veya sadece "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yüksek Talepte Bulunacak Yatırmcı Grubu, 1,00 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini tamamı kadar nakit ve/veya %120'i oranında BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatı göstererek ödeyebilir.

Nakden Ödeme:

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedellerini nakden ve / veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar talep bedeli karşılığında talep bedelinin %120'si oranında BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırmcı Grubu;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan BİST-30 endeksinde yer alan pay teminatları üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırmcı Grubu'nun teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararına uygun kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırmcı Grubu, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum Üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi

halinde, teminat niteliğindeki kıymetler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaktırlar.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK.45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k.) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) sayılı ilke kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dâhilinde kalmak kaydıyla, talep dahilinde yine SPK'nın anılan düzenlemelerinde belirtilen teminatlandırma ve özkaynak esasları çerçevesinde kredili başvurularını kabul edebilirler. Kredi, halka arz talebinin yapıldığı günden itibaren kullanılmış sayılacak ve ilgili tarihten başlamak üzere kredi faizi hesaplaması söz konusu olacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Lideri'ne başvuruda bulunabileceklerdir ve talepleri sadece Konsorsiyum Lideri tarafından toplanabilecektir.

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

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar halka arzdan almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden ikinci iş günü Konsorsiyum Lideri'ne saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talep anında veya bu şekilde sonradan yapacakları ödemeler nakden ve Konsorsiyum Lideri'nin bildireceği halka arza özel hesabına yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedelleri ödemekten imtina edemezler.

Konsorsiyum Lideri, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcıların talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Kurul'un i-SPK 5.2 (19/01/2023 Tarihli ve 3/96 s.k.) ve 20/412 sayılı ve i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olmaması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Lideri'ne başvuruda bulunabileceklerdir ve talepleri sadece Konsorsiyum Lideri tarafından toplanabilecektir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden ve Konsorsiyum Lideri'nin bildireceği halka arz özel hesabına yapılacaktır. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Konsorsiyum Lideri, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcıların talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

Satışı gerçekleştirilen paylar Konsorsiyum Üyeleri tarafından dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar Tera Yatırım'a ait [•] nolu hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsil edilince Konsorsiyum Lideri tarafından halka arz için Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri adına açılmış olan aşağıdaki hesaplara aktarılacaktır.

Hesap Sahibi	Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	[•]
Şube	[•]
IBAN Numarası	[•]

Hesap Sahibi	Münir Özkök
Banka	[•]
Şube	[•]
IBAN Numarası	[•]

Hesap Sahibi	Yusef Arslan
Banka	[•]
Şube	[•]
IBAN Numarası	[•]

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler. Yatırımcıların aşağıda listesi verilen Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ya da satışa yetkili acente olan bankalardan talepte bulunabilmeleri için talepte bulundukları aracı kurumda bir hesap açmaları şartı öncelikle aranacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 1. Tower Sit.
No:3 Kat:3 Güneşli-Bağlar ÜSTANBUL
Gözetli V.D.:3100464252
Mersis No:0310 0464 2520 0018

174

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların; internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Lideri'ne başvuruda bulunabileceklerdir.

Talepleri kabul edilecek konsorsiyum üyeleri (Konsorsiyum Lideri aynı zamanda Konsorsiyum Üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

KONSORSİYUM LİDERİ:

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Tel: 0 212 365 10 00

Faks: 0 212 290 69 95

Antalya, Akasya, Ankara, Bodrum ve Kadıköy İrtibat Büroları ve www.terayatirim.com internet adresi

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

[•]

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

[•]

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde ve hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla kaydi olarak teslim edilecektir.

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

Talep toplama süresi içinde Konsorsiyum Lideri, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri arasında imzalanan Halka Arz Aracılık Sözleşmesi'nde yer alan aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Konsorsiyum Lideri Halka Arz Aracılık Sözleşmesi'ni derhal sona erdirip halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecektir:

- yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin

İhraççı ve Konsorsiyum Lideri tarafından yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek bir hukuki düzenlemenin yapılması,

- halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, salgın, ayaklanma, terör eylemi, darbe gibi halka arza etki edebilecek doğal afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin İhraççı ve Konsorsiyum Lideri'nin Halka Arz Edilen Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, İhraççı'nın faaliyet gösterdiği sektörü ya da İhraççı'nın mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- İhraççı'nın yönetici ve/veya pay sahipleri ile İhraççı hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve İhraççı aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve icra takibi açılması,
- Konsorsiyum Lideri tarafından, Halka Arz Edilen Paylar'ın satışında yeterli talebin oluşmayacağı ve yeterli derinlikte bir piyasasının oluşmayacağı öngörülmesi hali,
- halka arz süresi içinde, İhraççı'nın ve/veya İhraççı'nın mali durumunda meydana gelen ve İzahname ile sirkülerde yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması.

Yukarıda yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri, nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırılmaksızın yatırımcılara ödeyecektir. İzahnamede ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

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

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde talep bedelini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve varlık blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu izahnamenin "Halka arza başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2 no'lu bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

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

Talep miktarının 1 (bir) lot (1 TL) ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

Kurumsal yatırımcı tanımında bulunmayan yatırımcılardan, [•] adet ve altında başvuru yapan Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar ve [•] adet ve üzerinde başvuru yapan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu olarak dikkate alınacaktır. Bu şekilde Yurt içi Bireysel Yatırımcılar yatırımcı bazından en az 1 adet ve en fazla [•] adet talepte bulunmuş, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu yatırımcı bazında en az [•] adet talepte bulunmuş olabilecektir.

Ayrıca, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'na tahsis edilen toplam tutarın dörtte birini aşan talepler de Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda değerlendirilecektir. Şüpheye mahal vermemek adına azami [•] adet olan başvuru şartı, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'na tahsis edilen toplam tutarın dörtte birini aşan taleplere uygulanmayacaktır.

Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Tüm yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin bir alt sınır belirleyebilirler. İzahname'nin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi

İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. ve SPKn'nun 8. maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

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

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

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

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

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 3 (üç) iş günü içerisinde kayden yatırımcıların hesaplarına transfer edilecektir.

Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 10/2025 tarihli halka arza ilişkin almış olduğu Yönetim kurulu kararı uyarınca, yeni pay alma hakkı sermaye artırımı yoluyla ilk halka arz gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 67 Tower Str.
No:33 D:303 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Güneşli V.D.:3100464252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018

179

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Konsorsiyum Lideri olan Tera Yatırım, halka arz edilip satılamayan 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.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Yoktur. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, İhraççı'nın kurumsal internet sitesinde (www.margyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Konsorsiyum Lideri olan Tera Yatırım'ın (www.terayatirim.com) internet sitelerinde ilan edilecektir.

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

Nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi

Adı Soyadı	Kurum
Münir Özkök	Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yusef Arslan	Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rober Varon	Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tumay Olcay Özkök	Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hüseyin Erkan	Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ali Batu Karaali	Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Leon Yehuda Arslan	Mar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emre Tezmen	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Emir Münir Sarpyener	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ethem Umut Beytorun	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Recep Bozkurt	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Can Ata Ünal	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Emrullah Furkan Gün	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Muhammed Talha Sazak	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Ali Vardar	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İlayda Aleksanyan	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Melis Aydoğan	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Murat Parmakçı	PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.
İsmail Ay	PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.
Ömer Gökhan Özmen	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Güneş Yalçın	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Murat Ayyıldız	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Selin İlkem Erdem	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Emir Berat Durna	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Ceyda Erçayhan	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı
Yudum Çiçek	Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı

25.2. Dağıtım ve tahsis planı

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

Yoktur.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No:33 D:403 Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272520
Mersis No: 0310 0461 2520 0018

178

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları

Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18. maddesinin 4. fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10'unun yurt içi bireysel yatırımcılara ve %10'unun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak söz konusu asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, izahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir.

Bu doğrultuda, Kurul'un ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

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 tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler

Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzdeon), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10 (yüzdeon) altına düşmemesi şartıyla;

Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 1508 İlke Kararı uyarınca talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır.

Kurul'un 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda, eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktartlı talepleri dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar birden fazla talepte bulunan yatırımcıların toplam talep adetleri işbu İzahname'nin 25.1.6 "Talep edilebilecek asgari ve / veya azami pay miktarları hakkında bilgi" başlıklı bölümünde konu edilen azami talep miktarı ile karşılaştırılacaktır. Azami talep miktarını aşan talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar taleplerinin azami talep miktarını aşan kısımları talep zamanları dikkate alınarak en son taleplerinden geriye dönük olarak iptal edildikten sonra söz konusu yatırımcı için toplam azami talep miktarı olarak hesaplamada dikkate alınacaktır.

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

Bu gruplar için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine ilgili grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılincaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi olmayacaktır.

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar grubunda Oransal Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. Oransal dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle "arzın talebi karşılama oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. 1'er adet pay dağıtıldıktan sonra, yatırımcıların dahil edildikleri tahsisat grubu içinde kabul edilmiş tüm talepleri için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrolü işlemi yapılmayacaktır. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulur.

Dağıtım hesaplamasında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır. Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı gereği Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu için talep edilebilecek azami pay miktarı, anılan gruba tahsis edilen pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcı Mah. Mimar Sinan Çavuş Tower Sit.
No:12 D:188 Güneşli-Bağcı Mah. İSTANBUL
Güneşli V.D.:310044252
Merkezi No.:0310 0464 2520 0018

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

Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcıların talep toplama tarihleri itibarıyla söz konusu tahsisat tanımını şartlarını sağlıyor olmaları gerekmektedir. Söz konusu tahsisat grubuna dahil olabilmek için yatırımcıların kurumsal yatırımcı tanımına girmiyor olmaları ve asgari olarak [•] adet lot talepte bulunmaları gerekmektedir.

Ayrıca, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'na tahsis edilen toplam tutarın dörtte birini aşan talepler de Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda değerlendirilecektir. Şüpheye mahal vermemek adına azami [•] adet olan başvuru şartı, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu'na tahsis edilen toplam tutarın dörtte birini aşan taleplere uygulanmayacaktır.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının ilgili yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) TL nominal değerli pay dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu grupları için toplam yatırımcı sayısının ilgili yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Tera Yatırım tarafından Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği 19. maddede yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar

Her bir yatırımcının işbu izahnamede belirlenen tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır. Tüm yatırımcı gruplarında nihai talep adedi belirlendikten sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda ilgili yatırımcının yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarı kabul edilecektir. Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa hangi talebin kabul edileceğine Konsorsiyum Lideri tarafından karar verilecektir.

Ancak, talep toplama süresi sonunda ilgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise; mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı 2'nci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

"Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar" ve "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu"; Bireysel Yatırımcı kategorisinden başvuracak olup, talep adetlerine göre dağıtımda dahil olacakları tahsisat grubu belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesinde belirtilen şekilde yapılacak mükerrer taramanın ardından yatırımcılardan [•] adet ve altında başvuru yapan Bireysel Yatırımcı, [•] adet ve üzerinden başvuru yapanlar Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak dikkate alınacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar tanımında bulunmayan yatırımcıların, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" veya "Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu" tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra her iki grup konsolide edilerek mükerrer taramaya tabi tutulacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcı ve Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı bir defadan fazla talepte bulunması durumunda ilgili yatırımcının en yüksek miktarlı talebi dikkate alınarak dahil olduğu tahsisat grubu belirlenecektir. Bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebi [•] adet ve altındaysa Yurt İçi Bireysel Yatırımcı, [•] adet ve üzerindeyse Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı olarak kabul edilecektir. En yüksek miktarlı talebi [•] adet ve üzerinde olduğu için

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi

Pay fiyatı, 1 TL nominal değerli pay için [•] TL olarak belirlenmiştir. Payların dağıtımı, halka arz fiyatı esas alınarak yapılacaktır.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Tera Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süresi içinde, KAP'ta (www.kap.org.tr), Tera Yatırım'ın (www.terayatirim.com) ve Şirket'in (www.margyo.com.tr) internet adreslerinde ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne aittir.

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

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında Mevcut Pay Sahipleri'nin yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece Şirket menfaat sağlayacaktır. Sermaye artışıyla halka arz edilen paylar karşılığında Şirket fon elde edecektir. Mevcut Pay Sahipleri ise dolaylı yoldan menfaat elde edebilirler. Şirket'in elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelecek karlılıktan dolayı pay sahipleri hem kâr payı hem de mevcut payların da değer kazanması yoluyla kazanç sağlayabilirler.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhrî hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççıpayları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin “Başvuru Yerleri” başlıklı 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

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

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Lideri Tera Yatırım “Kısmen Bakiyeyi Yüklenim” ve diğer konsorsiyum üyeleri ise “En İyi Gayret Aracılığı” esasına göre satışa aracılık edecektir. Konsorsiyum Lideri olan Tera Yatırım, halka arz edilip satılamayan payların 1.000.000.000 TL'ye kadar olan kısmını satış süresi sonunda tam ve nakden ödeyerek satın alacağını Şirket'e karşı taahhüt etmiştir.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağdat Mah. Minar Sinan Cad. 6 Tower Sit.
No:34 D:183 Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Güneşli V.D.:3100464252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018

183

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞER
ANONİM ŞİRKETİ

			Yüklenimde Bulunulan Tutar		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	(TL)	Halka Arz Büyüklüğüne Oranı (%)	(TL)	Halka Arz Büyüklüğüne Oranı (%)
Tera Yatırım	Konsorsiyum Lideri	Kısmen Bakiyeyi Yüklenim	1.000.000.000	[•]	[•]	[•]
Diğer Konsorsiyum Üyeleri	Konsorsiyum Üyesi	En İyi Gayret Aracılığı	[•]	[•]	[•]	[•]

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Tera Yatırım ve Şirket arasında Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 22.09.2025 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, İhraççı, Halka Arz Eden Pay Sahipleri ve Tera Yatırım'ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtım ile ilişkin hükümler ile işbu İzahname'nin "25.1.4" bölümünde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

Söz konusu sözleşme kapsamında Tera Yatırım, halka arz edilip satılamayan payların 1.000.000.000 TL'ye kadar olan kısmını satış süresi sonunda tam ve nakden ödeyerek satın alacağını Şirket'e karşı taahhüt etmiştir.

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

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. 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.

Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Tera Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

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.

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.

İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Halka arzda ihraç edilen payların borsada işlem görmesi BİAŞ Genel Müdürlüğü'nün bu konuda vereceği olumlu karara bağlıdır. Payların kota alınması ve Yıldız Pazar'da işlem görmesi amacıyla [•] 2025 tarihinde BİAŞ'a başvurulmuştur. BİAŞ yönetim kurulunun alacağı karar sonucu payların borsada işlem görme tarihi belli olacaktır. Birincil piyasada satış sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, en erken, Borsa İstanbul'un Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

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

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak; söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya ihraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları

Yoktur.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Pınar Sinan Cad. 4 Tower Sit.
Kat: 33 D: 488 Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Güneşli V.D.: 3100464252
Mersis No.: 0310 0464 2520 0018

185

A

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmamaktadır.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Halka Arz Eden Pay Sahibi	İş Adresi	Son Üç Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Münir Özkök	Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkanı
Yusef Arslan	Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

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

Şirket'in mevcut ortağı Münir Özkök'e ait 22.400.000 TL nominal değerli 22.400.000 adet B Grubu pay ile mevcut ortak Yusef Arslan'a ait 9.600.000 TL nominal değerli 9.600.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 32.000.000 TL nominal değerli 32.000.000 adet B Grubu hamilline yazılı pay ortak satışı yoluyla halka arz edilecek olup, Şirket'in halka arz öncesi sermayesine oranı %31,40'tır.

Ayrıca, 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 pay da halka arz edilecektir.

Halka Arz Öncesi ve Sonrası Sermaye Hakkında Bilgi							
Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Edilen Paylar	Halka Arz Sonrası		
	Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)		Pay grubu	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)
Münir Özkök	A	700.000	0,14	-	A	700.000	0,11
	B	349.300.000	69,86	22.400.000	B	326.900.000	52,30
Yusef Arslan	A	300.000	0,06	-	A	300.000	0,05
	B	149.700.000	29,94	9.600.000	B	140.100.000	22,42
				125.000.000	B		
Halka Açık				157.000.000	B	157.000.000	25,12
TOPLAM		500.000.000	100,00			625.000.000	100,00

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

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.

Şirket&10/2025 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden verdiği&10/2025 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının halka arzında satılamayan 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.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Halka Arz Eden Pay Sahipleri, ayrı ayrı verdikleri&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.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

İşbu İzahname'nin 27.3 bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, İhraççı ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin 1. fıkrası ile SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca verilmesi gereken taahhütlerini de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Tera Yatırım, halka arz edilip satılamayan 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 olan Tera Yatırım tarafından "Kısmen Bakiyeyi Yüklenim" esasına göre gerçekleştirilecektir.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Şirket'in sermaye artırımını ile gerçekleştirecek halka arzdan toplam [•] TL net gelir elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin, halka arzdan toplam [•] TL gelir elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin [•] TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [•] TL olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arzın hem mevcut ortağın sahip olduğu paylardan bir kısmının satışı hem de sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık ve danışmanlık maliyetleri, Borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Halka Arz Edilen Paylar'ın birbirine olan oranı gözetilerek Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Şirket tarafından karşılanacaktır. Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.

Tüm tahmini halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Maliyet	TL Tutar
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)	[•]
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)	[•]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	[•]
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	[•]
Aracılık Komisyonu	[•]
Hukuki Danışmanlık	[•]
Bağımsız Denetim	[•]
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	[•]
Değerleme Hizmetleri	[•]
Danışmanlık Hizmeti	[•]
Toplam Maliyet	[•]
Pay Başına Maliyet	[•]

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

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz sermaye artırımını ve ortak satışı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin tasarrufunda olacaktır.

Şirket, çıkarılmış sermayesini 500.000.000 TL'den 625.000.000 TL'ye çıkarmayı, bu nedenle 125.000.000 TL nominal değerli 125.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payları ihraç etmeyi ve halka arzını planlamaktadır.

Şirket sermayesinin mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine kısıtlanarak 625.000.000 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç

edilen B Grubu hamiline yazılı payların da halka arz edilerek, pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanması planlanmaktadır. Sermaye artışı yolu ile ihraç edilecek paylardan Şirket halka arz geliri elde edecektir.

Şirket'in, sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi (%)
Gayrimenkul Yatırımları ile Gayrimenkul Projelerinin Finansmanı	85
İşletme Sermayesi İhtiyacı	15
TOPLAM	100

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

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.

29. SULANMA ETKİSİ

Halka arzlar, bedelsiz pay ihraçları, yatırımcılar tarafından sahip olunan pay opsiyonlarının kullanılması, paya dönüştürülebilir tahvillerin paya dönüştürülmesi, vb. işlemler pay ihracına neden olmakta ve dolaşımdaki pay sayısını arttırmaktadır. Halka arzlarda yatırımcılar tarafından pay başına ödenen tutarlar ile, (halka arz sürecinde ihraççı tarafından katlanılan maliyetler de dikkate alındığında) halka arz sonrası İhraççı'nın finansal tablolarından elde edilecek olan pay başına defter değeri (özkaynak toplamı/pay sayısı) arasında bir fark olması muhtemeldir. Halka arzın gerçekleşeceği birim pay fiyatı ile, halka arz sonrasındaki pay başına defter değeri arasındaki fark, pay başına sulanma etkisi olarak ifade edilmektedir.

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar [•] tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablo verileri esas alınarak yapılmıştır.

Şirket paylarının halka arzı, mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Halka arzdan pay alacaklar için [•] oranında [•] TL sulanma etkisi olacaktır.

MAR.GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. Gateway Sit.
No:33 D:488 Beşiktaş-Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274800
V.D.:3100464252
Mersis No: 0310 0464 2520 0018

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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 (negatif) Sulanma Etkisi (%)	[•]

* [•] sonu itibarıyla toplam özkaynak değeri.

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

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin [•] seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

Mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisi [•] seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık)	Mevzuat Danışmanlığı

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Aşağıda belirtilen uzman ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

İRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beğlar Mah. Nispetiye Sinan Cad. G Tower Sit.
No:13 D:103 Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Güneşli V.D.:3100464252
Mersis No.:0310 0464 2520 0018

190

A

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Bağımsız Denetim Raporları

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'nu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı : Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Adresi : Merkez Mahallesi Ayazma Caddesi Papirus Plaza No:37 K:6
Kağıthane İstanbul
Telefon : 0212 951 02 47

Sorumlu Ortak Baş Denetçi: Ali Ordulu

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in mali tabloları ile ilgili olarak olumlu görüş vermiştir.

Gayrimenkul Değerleme Raporları

İzahname'nin içerisinde yatırımcıların incelemesine sunulan Şirket'in gayrimenkulleri ile ilgili bilgiler, İzahname'nin ekinde imzalı sorumluluk beyanları bulunan değerleme kuruluşu tarafından hazırlanmıştır.

Ticaret Unvanı : Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adresi : İzzettin Çalışlar Cad. Gülay Apt. No. 61 Kat. 2 D. 4
Bahçelievler/İstanbul
Telefon : 0 212 505 35 76 – 77

Sorumlu Değerleme Uzmanı: M. Mustafa YÜKSEL, Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak bağımsız hukukçu raporu Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Adresi : Büyükdere Cad. No: 191 Apa Giz Plaza Kat: 9 Levent,
İstanbul/Türkiye
Telefon : 0 (212) 942 35 25

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü

İNVEST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Minar Sinan Cad. 6 Tower Sit.
No:13 D:188 Güneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Güneşli V.D.:3100464252
Merkezi No:0310 0464 2520 0018

191

İNVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ANONİM ŞİRKETİ

kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünölmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiğı bilgilerden kanaat getirebildiğı kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğı bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraçcının finansal yatırımları hakkında bilgi

Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan Borsa'da işlem göreceğ payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kar paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahnamenin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikle durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlölüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekköl ve teşebbüslere bağı olup adı geçen daire, müessese, teşekköl ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ölkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye'de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğerkimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlölük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değeriendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ölkeler arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

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

Gerçek kişilerin 2025 takvim yılı için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
158.000 TL'ye kadar	15
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası	20
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL), fazlası	27
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'nin 1.200.000 TL'si için 293.000 TL), fazlası	35
4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.000 TL), fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir karları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.

Hali hazırda kurum karlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 sayılı “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, 15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi oranı 2023’ten itibaren geçerli olmak üzere %25 olarak belirlenmiştir. Bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında alınır. İlgili düzenleme, 01.10.2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15.07.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK’da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20 (yüzde yirmi)’sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere 5 (beş) hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

KVK’da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin T.C.’de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin T.C. dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin T.C.’de bulunması

gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek T.C. içinde gerekse T.C. dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden T.C.'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece T.C.'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin T.C.'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış doğuran işin veya muamelenin T.C.'de ifa edilmesi veya T.C.'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin T.C.'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise. T.C.'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya ayrılmasıdır.

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, 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi için GYOlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse 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 karın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'da 32/C maddesinde yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlenmiştir. İlgili düzenleme tahtında şirketler adına hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Bu Yurt içi asgari kurumlar vergisi hesaplanırken şirketlerin kazancından KVK 32/C.2 maddesi kapsamındaki istisna ve indirimler düşülmektedir. Bu çerçevede, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde edilen kazançlar dışında KVK'nın 5.d maddesinde belirtilen kazançlar istisna tutulmaktadır.

Öte yandan, KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 17/1
34393 Beşiktaş/Güneşli-Bağlar/İSTANBUL
Güneşli V.D.: 310064252
Mersis No.: 0310 0464 2520 0018

194

A

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

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

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

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Hazine Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

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

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

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere

paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kazançlar için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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

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

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

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

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkiyat

suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

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

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

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

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

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

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

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

01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

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

verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye’de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar vergisi mükelleflerinin aktifine kayıtlı payların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar

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

32.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

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

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir.

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

32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye’de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75’lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye’de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye’de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye’nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

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

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul’un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK’ya 6322 sayılı Kanunun 35’inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, “Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi” başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2025 yılı gelirleri için brüt 660.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

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

32.3.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2024 itibarıyla bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

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

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

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır. Bu oran bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseler, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %30'dur.

BİST Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseler, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları,

kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

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

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

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

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. G Tower Sit.
No: 34 D: 400 Göneşli-Bağcılar/İSTANBUL
Güneşli V.D.: 3100664252
Mersis No.: 0310 0464 2520 0018

202

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

34. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. No: 33/488 Bağcılar/İstanbul adresindeki İhraççı'nın merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.margyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

Ek/1 Şirket Esas Sözleşmesi

Ek/2 Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi

Ek/3 Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ilişkin Finansal Tabloları ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

Ek/4 Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihi itibarıyla Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanları

Ek/5 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Değerleme Kuruluşunun Sorumluluk Beyanı

Ek/6 Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu

Ek/7 Fonun Kullanım Yeri Raporu

Ek/8 Fiyat Tespit Raporu

MAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağlar Mah. Mimar Sinan Cad. 6. Kat Kat: 6
No: 33/488 Bağcılar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271104
Mersis No: 0310 0464 2510 0018

203

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ