

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İzahname

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

Obartaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 715.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 215.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

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


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
Beytepe Mah. 5/14 Cad. No:14/14
Çankaya / ANKARA
Döğenbey V.D. 636 684 6737

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ODUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytine Mah. 5314 Cad. No:47/11
Çankaya / ANKARA
Düğüntey V.D. 636 065 8117

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	9
2. ÖZET	12
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	31
4. SECİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	32
5. RİSK FAKTÖRLERİ	34
6. İHRACCI HAKKINDA BİLGİLER	46
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	58
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	77
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	78
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	81
11. İHRACCININ FON KAYNAKLARI	93
12. ARASTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	95
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	95
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	96
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	96
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	105
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	105
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	111
19. ANA PAY SAHİPLERİ	112
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	114
21. DİĞER BİLGİLER	115
22. ÖNEMLİ SÖZLESMELER	121
23. İHRACCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	128
24. İHRAC VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	130
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	138
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	159
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	161
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	162
29. SULANMA ETKİSİ	163
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	164
31. İSTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	165
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	165
33. İHRACCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	174
34. İNCELEMeye ACIK BELGELER	174
35. EKLER	175

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
Aracı Kurum / Tera Yatırım	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi	Şirket paylarının halka arzına aracılık edilmesi, aracılığın türü ve kapsamı, aracılık komisyonu ve masrafları ve hakla arzın satış usulü ve dağıtımına ilişkin hususların düzenlenmesi amacıyla Konsorsiyum Lideri, Şirket ve Konsorsiyum Üyeleri arasında akdedilen sözleşme
A.Ş.	Anonim Şirket
Avro veya Euro	Avrupa Birliği para birimi
Borsa, Borsa İstanbul veya BİST	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarih 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Bakanlığı	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	19.09.2014 tarih ve 29115 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	2872 sayılı Çevre Kanunu
Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği	29.07.2022 tarih 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Esas Sözleşme	Şirket'in esas sözleşmesi
GSYH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
Halka Arz Edilecek Paylar	Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 715.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 215.000.000 TL nominal değerli paylar
ISIN	Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası
İmar Kanunu	3194 sayılı İmar Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
Kar Payı Tebliği	23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
Kayıtlı Sermaye Sistemi	25.12.2013 tarihli 28862 sayılı Resmî Gazete'de

Tebliği	yayımlanmış II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği
Kişisel Verilerin Korunması Kanunu veya KVKK	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Kurul veya SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumlar Vergisi Kanunu	21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	03.01.2014 tarihli 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
m²	Metrekare
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği	27.06.2020 tarihli 31168 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
SPKn	30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket / İhraççı	Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TBK	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmış 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
Ticaret Bakanlığı	Türkiye Cumhuriyeti Ticaret Bakanlığı
Ticaret Sicil Gazetesi	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TL	Türk Lirası

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beveci Mah. 5314 Cad. No:42 Kat:4
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 0312 084 8737

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa onayının alınmasını takiben eklenecektir.

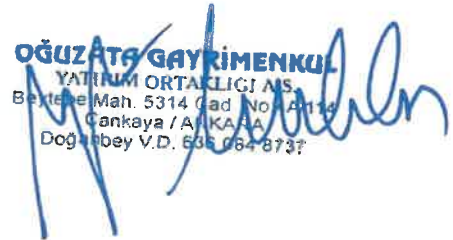
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: 10 Kat: 4
Sankaya / ANKARA
Düğanbey V.D. 636 064 8737

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

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


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: 14114
Çankaya / ANKARA
Doguşbey V.D. 636 064 8737

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Bedri Yaşar Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı Adı Soyadı: Muhammed Hüseyin Yaşar Görevi: Yönetim Kurulu Başkan Vekili Tarih: 17.03.2025	İZAHNAMENİN TAMAMI OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Beytepe Mah. 5314 Caddesi No: 114/114 Çankaya / ANKARA Doganbey V.D. 636 084 8737

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Emir Münir Sarpyener Görevi: Genel Müdür Adı Soyadı: Ethem Umut Beytorun Görevi: Genel Müdür Yardımcısı Tarih:	İZAHNAMENİN TAMAMI TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
---	------------------------------

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Caddesi No: 114/114
Çankaya / ANKARA
Doganbey V.D. 636 084 8737

Detay Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	
Adı Soyadı: Mehmet Fevzi MUTLU Görevi: Sorumlu Denetçi	31.12.2024 VE 31.12.2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

<u>İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş</u> Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ebru Öz Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Muhammed Çam Görevi: Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Bahri Avşaroğlu Görevi: Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Doğan Tuğberk Özkaynak Görevi: Değerleme Uzmanı	31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 208 SAYILI, 31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 209 SAYILI, 31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 210 SAYILI, 31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 211 SAYILI, 31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 212 SAYILI, 31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 213 SAYILI, 31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 214 SAYILI, 31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 215 SAYILI, 31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 216 SAYILI, 31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 217 SAYILI, 31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 218 SAYILI, 31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 219 SAYILI VE 31.12.2024 TARİH VE 2024 SPM-OGUZATA 220 SAYILI,

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

**OGUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Beştepe Mah. 5314 Cad. No: 4/14
Çankaya / ANKARA
Dokanbey V.D. 636 064 8737

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI
--	--


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


**OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Bevtepe Mah. 5374 Cad. No:44/1
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.O. 0312 004 8737

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.
B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme Adı: Yoktur.
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: Beytepe Mah. 5314 Cad. No:4a İç Kapı No:114 Çankaya / Ankara
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket, GYO Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri gibi varlık ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföyü işletmek veya belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım hizmetine yatırım yapmak amacıyla faaliyet gösteren SPKn 48'inci maddesinde sınırlanmış faaliyetler çerçevesinde olmak

	kaydı ile GYO Tebliği'nde izin verilen faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyetlerini yürütmektedir. İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in portföyünde toplam arsa alanı 185.473,04 m2 ve toplam KDV hariç pazar değeri 1.926.855.000 TL olan 15 adet gayrimenkul bulunmaktadır. İlgili gayrimenkuller Ankara, İstanbul ve Muğla illerinde konuşlanmış olup gayrimenkullerin çoğunluğu Ankara'da yer almaktadır. İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in bünyesine almayı planladığı 3 adet, geliştirmeyi planladığı 2 adet olmak üzere toplam 5 adet projesi bulunmakta olup, işbu izahname tarihi itibarıyla 3 projenin kat karşılığı sözleşmelerinin devir süreçleri devam etmekte, biri kendi arsası üzerinde diğer ise imzalanan kat karşılığı sözleşmesi kapsamında yapılacak 2 projenin ise henüz ruhsat alım süreçleri devam etmektedir Şirket'in gayrimenkul portföyünde Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu(me) Mahallesi 28563 Ada 5 Parsel'de konumlu A Blok 2, 22, 106 ve 107 bağımsız bölüm nolu konutlar ile C Blok 16, 17, 21, 40, 51, 54, 55, 62 ve D Blok 9, 13, 14, 15, 18, 19 bağımsız bölüm nolu mağaza fonksiyonlu taşınmazlar; Ankara İli Yenimahalle İlçesi Mehmet Akif Ersoy Mahallesi 64462 Ada 1 Parsel'de konumlu A Blok 2, 3, 8, 80 ve 99 bağımsız bölüm nolu konutlar, B Blok 3, 4, 5, 6, 7, 11, 19, 43 ve 51 bağımsız bölüm nolu ofisler ile C Blok 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 bağımsız bölüm nolu mağaza fonksiyonlu taşınmazlar; İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi İkitelli Mahallesi 0 Ada 3876 Parsel'de konumlu 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 32, 46, 47, 48, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 61, 63 ve 64 bağımsız bölüm nolu mağazalar ile 73, 74, 83, 96, 114, 137, 139, 144, 145, 150, 151, 176, 177, 190 ve 192 bağımsız bölüm nolu konut fonksiyonlu taşınmazlar; Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu(me) Mahallesi 28507 Ada 1 Parsel, 28508 Ada 1 Parsel, 28505 Ada 1 Parsel'de konumlu Yaka Beytepe Proje Arsa Hisseleri; Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu(me) Mahallesi 80275 Ada 1 Parsel'de konumlu Semt Beytepe Proje Arsa Hissesi; Muğla İli
--	---

	Bodrum İlçesi Yalıkavak Mahallesi 709 Ada 24-28-45 Parsel'de konumlu Yalıkavak Merkez Arsaları; Muğla İli Bodrum İlçesi Yalıkavak Mahallesi 569 Ada 9 Parsel'de konumlu Yalıkavak Küdür Arsası; Ankara İli Etimesgut İlçesi Erler Mahallesi 48744 Ada 2-3-4 Parsel'de konumlu Erler Mahallesi Arsaları; Ankara İli Etimesgut İlçesi Aşağıyurtçu Mahallesi 62646 ada 3 parsel'de konumlu Aşağıyurtçu Arsası; Ankara İli Çubuk İlçesi Dumlupınar Mahallesi 180 ada 14 parsel'de konumlu Çubuk Arsası; İstanbul İli Esenyurt İlçesi Çınar Mahallesi 383 ada 5 parsel'de konumlu P2 Blok 39 Bağımsız Bölüm Nolu Konut bulunmaktadır. Şirket gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte olup gayrimenkul sektörü; ticari gayrimenkul, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün, GSYH içindeki payı 2024 üçüncü çeyrekte %5,8 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.491.856 adet, 2022 yılında 1.485.622 adet ve 2023 yılında 1.225.926 adet ve 2024 yılında ise 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 yılı satış adetleri 2023 yılına kıyasla %20,5 oranında artmıştır. Konut satış sayılarına göre 2022, 2023 ve 2024 yıllarında en çok konut satışı gerçekleşen il İstanbul olurken ikinci sırada Ankara üçüncü sırada ise İzmir yer almıştır. 2024 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 37,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,2 oranında azalmıştır. GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla ve 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. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; 30.09.2024 tarihi itibarıyla 48'e yükselmiştir. 2024 3. çeyrek itibarıyla GYO'ların Konsolide Olmayan Aktif Toplamı 1.043.866.141 Bin TL olarak gerçekleşmiştir.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Türkiye'de ve dünyada meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, 2023 yılının Şubat ayında gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, inşaat yatırımdaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler ve enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar Şirket'in yer aldığı sektörü etkileyen eğilimler arasında yer almaktadır.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	500.000.000 TL tutarındaki Şirket sermayesinin %80'ine Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi sahiptir. Oğuzata Mimarlık'ın tek pay sahibi bulunmakta olup 400.000.000 TL tutarındaki sermayenin tamamına Muhammed Hüseyin Yaşar sahiptir. Şirket'in dolaylı olarak hakim pay sahibi olan Muhammed Hüseyin Yaşar, Yaşar Ailesi'nin 1977 yılından bu yana üç kuşak temsilcisidir. Altyapı- üstyapı inşaat işleri, hazır beton üretimi, hazır demir üretimi, biyoenerji tesisi

		alanlarında faaliyet göstermiş aile şirketlerinden ayrılıp 3. kuşak temsilcisi olarak 2014 yılında Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi kurmuştur. Şirket ise Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin kısmi bölünmesi ile 29.11.2023 tarihinde kurularak faaliyete başlamış olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.11.2024 tarih ve 61/1789 sayılı kararı ile bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü uygun görülmüş ve dönüşüm tescil işlemleri 30.12.2024 tarihinde tamamlanarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.																																																																											
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 doğrudan ve dolaylı pay sahiplerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir. <table><tr><th colspan="5">Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th></tr><tr><th>Ortağın;</th><th colspan="4">Sermaye Payı / Oy Hakkı</th></tr><tr><th>Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı</th><th>Son Genel Kurul İtibarıyla 19/12/2024</th><th></th><th colspan="2">İzahname Tarihi İtibarıyla</th></tr><tr><th></th><th>(TL)</th><th>(%)</th><th>(TL)</th><th>(%)</th></tr><tr><td>Muhammed Hüseyin Yaşar</td><td>50.000.000</td><td>10,00</td><td>50.000.000</td><td>10,00</td></tr><tr><td>Bedri Yaşar</td><td>50.000.000</td><td>10,00</td><td>50.000.000</td><td>10,00</td></tr><tr><td>Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.</td><td>400.000.000</td><td>80,00</td><td>400.000.000</td><td>80,00</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>500.000.000</td><td>100,00</td><td>500.000.000</td><td>100,00</td></tr></table> <table><tr><th colspan="5">Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th></tr><tr><th>Ortağın;</th><th colspan="4">Sermaye Payı / Oy Hakkı</th></tr><tr><th>Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı</th><th>Son Genel Kurul İtibarıyla 19/12/2024</th><th></th><th colspan="2">İzahname Tarihi İtibarıyla</th></tr><tr><th></th><th>(TL)</th><th>(%)</th><th>(TL)</th><th>(%)</th></tr><tr><td>Muhammed Hüseyin Yaşar</td><td>450.000.000</td><td>90,00</td><td>450.000.000</td><td>90,00</td></tr><tr><td>Bedri Yaşar</td><td>50.000.000</td><td>10,00</td><td>50.000.000</td><td>10,00</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>500.000.000</td><td>100,00</td><td>500.000.000</td><td>100,00</td></tr></table> Şirket'in yönetim hâkimiyetine dolaylı olarak sahip olan kişi Muhammed Hüseyin Yaşar'dır. Muhammed Hüseyin Yaşar'ın yönetim hakimiyeti, doğrudan ve dolaylı olarak imtiyazlı A grubu payların tamamına ve imtiyazsız B grubu payların çoğunluğuna sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir.	Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı				Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul İtibarıyla 19/12/2024		İzahname Tarihi İtibarıyla			(TL)	(%)	(TL)	(%)	Muhammed Hüseyin Yaşar	50.000.000	10,00	50.000.000	10,00	Bedri Yaşar	50.000.000	10,00	50.000.000	10,00	Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	400.000.000	80,00	400.000.000	80,00	TOPLAM	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00	Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi					Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı				Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul İtibarıyla 19/12/2024		İzahname Tarihi İtibarıyla			(TL)	(%)	(TL)	(%)	Muhammed Hüseyin Yaşar	450.000.000	90,00	450.000.000	90,00	Bedri Yaşar	50.000.000	10,00	50.000.000	10,00	TOPLAM	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00
Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi																																																																													
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı																																																																												
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul İtibarıyla 19/12/2024		İzahname Tarihi İtibarıyla																																																																										
	(TL)	(%)	(TL)	(%)																																																																									
Muhammed Hüseyin Yaşar	50.000.000	10,00	50.000.000	10,00																																																																									
Bedri Yaşar	50.000.000	10,00	50.000.000	10,00																																																																									
Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	400.000.000	80,00	400.000.000	80,00																																																																									
TOPLAM	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00																																																																									
Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi																																																																													
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı																																																																												
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul İtibarıyla 19/12/2024		İzahname Tarihi İtibarıyla																																																																										
	(TL)	(%)	(TL)	(%)																																																																									
Muhammed Hüseyin Yaşar	450.000.000	90,00	450.000.000	90,00																																																																									
Bedri Yaşar	50.000.000	10,00	50.000.000	10,00																																																																									
TOPLAM	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00																																																																									
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet	Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarının finansal tablolarına göre sırasıyla toplam varlıklarının yaklaşık %10,7 ve %11,0'i dönen																																																																											

	sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	varlıklardan ve yaklaşık %89,0 ve %89,3'ü ise duran varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in varlıklarını ağırlıklı olarak dönen varlıklar altında sınıflanan stoklar ile duran varlıklar altında sınıflanan Yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller 31.12.2023 ve 31.12.2024 yılları finansal tablolarına göre toplam varlıkların sırasıyla %89,3 ve %88,9'unu oluşturmaktadır. Şirket'in varlık toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %28,9 oranında artarak 1.891.236.636 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.467.149.722 TL) 31.12.2024 yılında gerçekleşen artışın temel sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerin yıldan yıla değer artışlarıdır. Şirket'in dönen varlıkları Nakit ve Nakit Benzerleri, Ticari Alacaklar, Stoklar, Peşin Ödenmiş Giderler, Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar ve Diğer Dönen Varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in dönen varlık toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %32,6 oranında artarak 208.911.636 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 157.501.862 TL) Şirket dönen varlıkları içerisindeki en yüksek pay "Stoklar" kalemidir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolarına göre stokların dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %71,0 ve %78,1'dir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %272,1 oranında artarak 11.864.574 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 3.188.721 TL). Nakit ve Nakit Benzerleri kalemi ağırlığı dolar cinsinden olmak üzere bankadaki vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır. İzahname dönemi itibarıyla yaşanan artışın sebebi vadesiz mevduatlardan kaynaklanmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %5,7'sini nakit ve nakit benzerleri kalemini oluşturmaktadır. (31.12.2023: %2,0) Şirket'in ticari alacaklar toplamı 31.12.2024 tarihinde 255.750 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 tarihinde ticari alacak bulunmamaktadır. Şirket'in Peşin ödenmiş giderleri kalemi
--	---	---

	31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %89,4 oranında azalarak 116.404 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.094.969 TL). Peşin ödenmiş giderlerdeki bu azalışın nedeni ilişkili olmayan taraflara verilen sipariş avanslarındaki azalıştır. Peşin ödenmiş giderler kalemi verilen sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderlerden oluşmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %0,1'ini peşin ödenmiş giderler kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0,7) Şirket'in Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar kalemi 31.12.2024 tarihinde 1.146.290 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 0). Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar peşin ödenen vergiler ve fonlar kaleminden oluşmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %0,5'ini diğer dönen varlıklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0) Şirket'in diğer dönen varlıklar kalemi 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %21,7 oranında azalarak 32.378.334 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 41.325.835 TL). Diğer Dönen Varlıklar devreden KDV kaleminden oluşmaktadır. 31.12.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %15,5'ini diğer dönen varlıklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %26,2) Şirket'in duran varlıkları Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi Duran Varlıklar kaleminden oluşmaktadır. Şirket'in duran varlık toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %28,5 oranında artarak 1.682.325.000 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.309.647.860 TL) Şirket duran varlıkları içerisindeki en yüksek pay "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemidir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarındaki finansal tablolarına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %100,0 ve %99,9'dur. Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kalemi 31.12.2024 yılında bir önceki seneye göre %28,3 oranında artarak 1.680.260.000 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.309.647.860 TL) Yatırım amaçlı gayrimenkuller arazi ve arsalar ve binalar
--	---

	kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı arazi ve arsaları, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan ya da gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalardan oluşmaktadır. 31.12.2024 yılı itibarıyla duran varlıkların %99,9'unu Yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %100,0) Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarında sona eren finansal tablolarına göre sırasıyla toplam kaynaklarının yaklaşık %4,9 ve %0,7'si kısa vadeli yükümlülüklerden, yaklaşık %15,0 ve %16,8'i uzun vadeli yükümlülüklerden ve %80,0 ve %83,2'si özkaynaklarından oluşmaktadır. Şirket'in kaynaklarını ağırlıklı olarak uzun vadeli yükümlükler altında sınıflandırılan uzun vadeli ertelenmiş yükümlülüğü, özkaynaklar altında sınıflandırılan ödenmiş sermaye ve geçmiş yıllar karları oluşturmaktadır. Şirket'in kaynak toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %28,9 oranında artarak 1.891.236.636 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.467.149.722 TL) Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri Ticari Borçlar, Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar, Diğer Borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü ve diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %99,5 oranında azalarak 335.908 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 72.352.151 TL) Şirket kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki en yüksek pay 2023 yılında "Ticari Borçlar" kalemidir. 31.12.2023 yılında sona eren finansal tablolaya göre ticari borçlar duran varlıklar içerisindeki payı %98,0'dır. 2024 yılında ise kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki en yüksek pay "Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar" kalemidir. 31.12.2023 yılında sona eren finansal tablolaya göre Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar duran varlıklar içerisindeki payı %58,36'dır. Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri diğer borçlar, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in uzun vadeli
--	--

		yükümlülükleri toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %43,7 oranında artarak 317.190.004 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 220.708.001 TL) Şirket uzun Vadeli Yükümlülükler içerisindeki en yüksek pay "Ertelenmiş Gelirler Vergi Yükümlülüğü" kalemidir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarına ait finansal tablolarına göre ertelenmiş gelirler vergi yükümlülüğünün toplam uzun vadeli yükümlülükler içerisindeki payı sırasıyla %100,0 ve %99,8'dir. Şirket'in özkaynakları ödenmiş sermaye, sermaye düzeltme farkları, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler), kar yedekleri, geçmiş yıllar karları/ zararları ve dönem net karı kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in özkaynaklar toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %34,0 oranında artarak 1.573.710.725 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.174.089.570 TL) Şirket özkaynakları içerisindeki en yüksek pay "Geçmiş Yıllar Karları" kalemidir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarında sona eren finansal tablolarına göre özkaynakların kaynaklar içerisindeki payı sırasıyla %80,0 ve %83,2'dir.						
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.						
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.						
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli hesap dönemlerine ilişkin denetim raporlarına olumlu görüş verilmiştir.						
B.11	İhraççının sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması işletme mevcut	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 border="1"> <thead> <tr> <th>İşletme Sermayesi (TL)</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2024</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td><td>157.501.862</td><td>208.911.636</td></tr> </tbody> </table>	İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2023	31.12.2024	Dönen Varlıklar	157.501.862	208.911.636
İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2023	31.12.2024						
Dönen Varlıklar	157.501.862	208.911.636						

		<table> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>72.352.151</td><td>335.908</td></tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td><td>85.149.711</td><td>208.575.728</td></tr> </table>	Kısa Vadeli Yükümlülükler	72.352.151	335.908	Net İşletme Sermayesi	85.149.711	208.575.728
Kısa Vadeli Yükümlülükler	72.352.151	335.908						
Net İşletme Sermayesi	85.149.711	208.575.728						
C—SERMAYE PİYASASI ARACI								
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in çıkarılmış sermayesini temsil eden paylar A Grubu ve B Grubu olmak üzere 2 (iki) gruba ayrılmıştır. İhraç edilecek ve Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı, Şirket'in hamiline yazılı B Grubu paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.						
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.						
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 500.000.000,00 TL'dir. Sermaye, her biri 1 TL nominal değerinde 100.000.000 adet A grubu, 400.000.000 adet B grubu olmak üzere toplamda 500.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Söz konusu çıkarılmış sermaye muvazaadan arı şekilde tamamen ödenmiştir.						
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	Yoktur.						
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmesi için [●] tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-						

	pazara ilişkin bilgi	Borsa Görüşü” kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Esas Sözleşme’nin “Kâr Dağıtımı ve Yedek Akçeler” başlıklı 31. maddesi uyarınca 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, Esas Sözleşme’de belirlenen sıra ile tevzi olunur. Şirket’in “Kâr Dağıtım Politikası” uyarınca kâr payı dağıtımı konusunda Esas Sözleşme hükümleri ve ilgili mevzuat çerçevesinde, Şirket ve Şirket pay sahiplerinin menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlemektedir. Şirket, fon gereksinimleri, nakit akış, kârlılık ve nakit durumu, yatırım ve finansman planları, piyasa ve ekonomik koşullardaki gelişme ve beklentiler dikkate alarak, ilgili mevzuat çerçevesinde nakit ve/veya bedelsiz pay olarak kar dağıtabilir. Şirket kar dağıtım politikası kapsamında, mevcut olması halinde, sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50’sini, elde edilen hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtmayı planlamaktadır. Ulusal ve küresel şartlara, Şirket’in orta ve uzun vadeli büyüme ve yatırım stratejilerine ve nakit gereksinimlerine bağlı olarak bu oran Yönetim Kurulu tarafından gözden geçirilir. Bu şartlar doğrultusunda dağıtılabilir kârın oranı, her yıl Yönetim Kurulu’nun önerisi ve Genel Kurul’un onayıyla azaltılabilir, artırılabilir veya yukarıda yer alan esaslar çerçevesinde herhangi bir kâr dağıtım yapılmamasına karar verilebilir. Kâr payı dağıtımına ve kârın dağıtım şekli ve zamanına, Yönetim Kurulu’nun bu konudaki teklifi üzerine, Şirket Genel Kurulu tarafından karar verilir. Kâr payı dağıtım işlemlerine, en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması şartıyla, Genel Kurul’da karara bağlanan tarihte başlanır. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kâr payı dağıtımına karar verilen Genel Kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla, eşit veya

		farklı tutarlı taksitlerle de kâr payına ilişkin ödemeler yapılabilir. Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı geri alınmaz. Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgiye kâr dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir. Şirket ayrıca 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri çerçevesinde kâr payı avansı dağıtabilir.
--	--	---

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<u>Şirket ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler</u> 1. Şirket'in sınırlı gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. 2. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşabilir. 3. Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. 4. Şirket'in portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. 5. Şirket'in projeleri başlamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. 6. Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. 7. Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. Şirket'in projelerinde kullandığı ürünlerin arzında ve fiyatında yaşanacak olası değişiklikler Şirket'in üretimini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. 8. Şirket projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir. 9. Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, idari kararlar vb. hususlar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. 10. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri veya ilgili mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. 11. Müteahhit firmaların faaliyetlerinden dolayı ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir. 12. Şirket ilişkili taraf işlemleri yapabilir.
-----	---	--

	13. Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir. 14. Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. 15. Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması ihtimali söz konusudur. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. 16. Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. 17. İnşa edilen yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. 18. Sektörde yeni yatırımların hayata geçirilmesi ve rekabetin artması, Şirket'in finansal performansını olumsuz etkileyebilir. 19. Gayrimenkullerin edinilmesi sonrasında meydana çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur. <u>Şirket'in İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler</u> 1. GYO'lara tanınan vergi avantajlarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. 2. Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir. 3. Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansımayabilir. 4. Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir. 5. Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğundur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini,
--	---

		finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	1. İhraç edilen paylar ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir. 2. Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir. 3. Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve bu durum hisselerin likiditesini ve hisse fiyatını olumsuz etkileyebilir. 4. Şirket'in ana pay sahipleri tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir. 5. Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. 6. TL'nin değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir. 7. Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. 8. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. 9. Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar ve siyasi riskler, salgın hastalıklar, deprem, terör eylemleri, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olağanüstü olayların ekonomiyi, Şirket'in faaliyetlerini, sektörü, üretimi ve tüketimi ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz şekilde etkileyebilir. 10. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. 11. Fiyat tespit raporuna ilişkin varsayımların gerçekleştirilememesi, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Şirket, halka arzdan [●] TL brüt gelir elde edecektir. Halka arzın sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık komisyonu, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti, Şirket tarafından karşılanacaktır. Halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] TL,
-----	---	--

		olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise [●] TL olması beklenmektedir. Şirket'in halka arzdan elde edeceği net gelirin de [●] TL olması tahmin edilmektedir.								
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket'in sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra temin edilen fonun aşağıda belirtilen oranlarda, belirtilen şekilde kullanılması planlanmaktadır. <table><tr><th>Kullanım Alanı</th><th>Kullanım Yüzdesi (%)</th></tr><tr><td>a) İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi</td><td>10-20</td></tr><tr><td>b) Mevcut Projeler ile Yeni Yatırımların Finansmanı</td><td>80-90</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>100</td></tr></table> a) İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi: Şirket net halka arz gelirinin %10-20 tutarındaki kısmını, planladığı yatırımlarıyla artması hedeflenen geliştirme kapasitesi ve iş hacmine paralel olarak artacak işletme sermayesi ihtiyacı kapsamında, faaliyet giderleri ile operasyonel ihtiyaçların karşılanması amacıyla işletme sermayesinin güçlendirilmesinde kullanmayı planlamaktadır. b) Mevcut Projeler ile Yeni Yatırımların Finansmanı: Şirket net halka arz gelirinin %80-90 tutarındaki kısmını, halihazırda Şirket'in bünyesine almayı planladığı 3 adet, geliştirmeyi planladığı 2 adet olmak üzere toplam 5 adet projesi ile ileride yatırım yapacağı yeni gayrimenkul alımları ve/veya gayrimenkul projelerinin finansman ihtiyacını karşılamak amacıyla kullanmayı planlanmaktadır. Tüm bu hususlara ek olarak, yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişkenlik gösterebilir. Şirket, halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde, Şirket menfaatleri gözeterek kategoriler arasında geçiş yapılabilecektir. Şirket söz konusu fonu mevcut ve ileride kuracağı bağlı ortaklıklarının mali yapılarını ve faaliyetlerini güçlendirmek amacıyla, yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranı çerçevesinde ihtiyaç duyacakları yatırımlara finansman ve yapılacak sermaye artırımlarına katılım sağlaması için de kullanabilecektir. Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı ve/veya Eurobond	Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi (%)	a) İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi	10-20	b) Mevcut Projeler ile Yeni Yatırımların Finansmanı	80-90	TOPLAM	100
Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi (%)									
a) İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi	10-20									
b) Mevcut Projeler ile Yeni Yatırımların Finansmanı	80-90									
TOPLAM	100									

		ve/veya yatırım fonları gibi para ve sermaye piyasası araçlarının alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandırıcaktır. 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.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, halka arz edilen ve ihraç edilen Şirket paylarının Borsa'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 215.000.000 TL olup; bu payların tamamı sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek B Grubu Şirket paylarından oluşmaktadır. Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, halka arz sonucu sermaye artırımını ile ihraç edilen paylardan satılamayan paylar Yönetim Kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran Yönetim Kurulu kararı ile belirlenecek olup, Kurul onayını takiben tescil ve ilan edilecektir.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket, sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri Tera Yatırım ve konsorsiyum üyesi yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir. İhraççı ile halka arza konsorsiyum lideri olarak aracılık eden yetkili aracı kurum olan Tera Yatırım arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım halka arz işlemleri nedeniyle elde edilecek komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın İhraççı ve İhraççı'nın %5 ve daha fazla payına sahip ortakları arasında halka arza aracılık kapsamında imzalanan sözleşmeler dışında, herhangi bir anlaşması yoktur. Tera Yatırım, İhraççıya ve İhraççı'nın %5 ve daha fazlasına sahiplerine sunduğu halka arza aracılık hizmetleri kapsamında halka arza aracılık komisyonu elde

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

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

Şirket ve Şirket'in gayrimenkullerinin değerlemesini yapan Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya

		herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 715.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 215.000.000 TL nominal değerli 215.000.000 adet B Grubu payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. Şirket, 20.02.2025 tarihli ve 2025/10 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü kapsamında; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları dahil dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., 2025/1 numaralı yönetim kurulu kararı ile, Muhammed Hüseyin Yaşar ve Bedri Yaşar ise 05.03.2025 tarihli beyanları ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceklerini (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar almayacaklarını ve / veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacaklarını ve bu süre boyunca ileride

		yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacaklarını ve ayrıca Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceklerini, şüpheye mahal vermemek adına Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından fiyat istikrarı işlemlerinden edinebilecekleri payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.
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	Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacaklar için %[●] oranında sulanma etkisi olacaktır. Şirket'in sermaye artırımını suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olduğu işbu İzahname'nin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin -%[●] oranında sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının -[●] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcının bu amaçla hesap açmak, hak ettiği payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

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 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları hazırlayan bağımsız denetçiye ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır:

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Rapor Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
---	-------------------------------------	--------------	--	--

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cadd. No:44/114
Çankaya / ANKARA
Bogazbey V.D. 636 664 8737

Detay Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Kızılkırmak Mah. 1443 Cad. 1071 Plaza No: 25/B/166 Çukurambar / ANKARA	31.12.2023 31.12.2024	Mehmet Fevzi MUTLU	Ankara YMM Odası
---	---	--------------------------	-----------------------	---------------------

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

Yoktur.


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: 114
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 636 084 8731

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarında sona eren dönemlere ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş seçilmiş finansal tablo kalemleri aşağıda yer almaktadır.

VARLIKLAR (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	31.12.2023	31.12.2024
Dönen Varlıklar	157.501.862	208.911.636
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.188.721	11.864.574
Ticari Alacaklar	-	255.750
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	255.750
Stoklar	111.892.337	163.150.284
Peşin Ödenmiş Giderler	1.094.969	116.404
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	1.094.969	116.404
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	1.146.290
Diğer Dönen Varlıklar	41.325.835	32.378.334
Duran Varlıklar	1.309.647.860	1.682.325.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.309.647.860	1.680.260.000
Maddi Duran Varlıklar	-	2.065.000
Toplam Varlıklar	1.467.149.722	1.891.236.636

KAYNAKLAR	31.12.2023	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	72.352.151	335.908
Ticari Borçlar	70.936.248	2.304
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	16.165	2.304
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	70.920.083	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	196.042
Diğer Borçlar	1.157.541	308
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	-	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	1.157.541	308
Ertelenmiş Gelirler	-	96.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	96.000
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	257.136	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.226	41.254
Uzun Vadeli Yükümlülükler	220.708.001	317.190.004
Diğer Borçlar	-	430.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar</i>	-	430.000
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	55.589
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	-	55.589
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	220.708.001	316.704.415
Özkaynaklar	1.174.089.570	1.573.710.725
Ödenmiş Sermaye	300.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	142.421.948	213.039.180
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	-	12.464
Kar Yedekleri	-	649.757
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	728.813.690	731.017.865
Net Dönem Karı / (Zararı)	2.853.932	128.991.459
Toplam Kaynaklar	1.467.149.722	1.891.236.636

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ÖZGÜTA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beyleve Mah. 5314 Cad. No:4/A/114
Çankaya / ANKARA
Boğaziçi V.D. 636 084 8732

Gelir Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	31.12.2023	31.12.2024
Satış Hasılatı	252.663	31.370.614
Satışların Maliyeti (-)	-	-9.184.334
Brüt Kar/(Zarar)	252.663	22.186.280
Genel Yönetim Giderleri (-)	-326.732	-8.548.070
Satış ve Pazarlama Giderleri (-)	-	-2.668.270
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.350.514	416.964.808
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-174.136.960
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	2.276.445	253.797.788
Finansman gideri öncesi faaliyet zararı	2.276.445	253.797.788
Finansman Giderleri (-)	-217.761	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları veya Kayıpları	-1.732.942	-28.815.256
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	325.742	224.982.532
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)	2.528.190	-95.991.073
Vergi Geliri/(Gideri)	-257.135	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	2.785.325	-95.991.073
Dönem Net Karı veya Zararı	2.853.932	128.991.459

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Baytepe Mah. 5314 Cad. No:4/M:14
Çankaya / ANKARA
Dövizbey V.D. 636 084 8747

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adayları tarafından, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce, aşağıda yer alan risk faktörlerinin ve ekleri ile birlikte izahnamenin bütününe dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin izahnamenin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımın esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerin herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetleri ile finansal durumunu esaslı olarak olumsuz yönde etkileyebilir.

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

Yatırımcılar, bu izahnamede paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidir.

5.1. İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler

Şirket'in sınırlı gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket Kurul'un iznini müteakip Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin 30/12/2024 tarihinde tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları diğer halka açık şirketlere ilave olarak çeşitli faaliyet ve yatırım kısıtlamalarına tabidir. Şirket'in bu kısıtlamalara tabi olarak faaliyet yürütme tecrübesi sınırlıdır. İlave olarak Şirket halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum ve raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konularında sınırlı deneyime sahiptir. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşabilir.

Şirket portföyünde yer alan mevcut ve/veya ileride portföye dahil edilebilecek gayrimenkullerin etkin bir biçimde yönetilememesi veya portföydeki projelerin karlı bir şekilde geliştirilememesi veya Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin satışı ve/veya kiralanmasının karlı bir şekilde gerçekleştirilememesi halinde, Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz olarak etkilenebilir.

Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Projelerin satış safhalarına ilişkin olarak; Şirket'in gelirleri, inşa edilen ve ileride inşa edilecek gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, talep az olabilir, 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 etkileyebilir.

Projelerin kiralama safhalarına ilişkin olarak; Projelerde yer alacak olan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olamayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza edemeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülmeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

Şirket'in portföyü mevcut durumda ağırlıklı olarak Ankara ilinde yer almakta olup bu sebeple Şirket portföyünde yoğunlaşma riski bulunmaktadır. Şirket, gelecekte benzer konseptte farklı projeler geliştirme stratejisinde başarılı olamaz ise, Şirket'in orta ve uzun vadede gelir ve kârlılık performansı, mevcut portföyü ile sınırlı kalabilir. Yoğunlaşma riski neticesinde, Şirket'in mevcut portföyünde ve portföyün bulunduğu yerlerde yaşanabilecek herhangi bir başarısızlık ve/veya olumsuzluk, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in projeleri başlamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket bünyesine alınması planlanan ve sözleşme devir süreçleri devam eden Venti Villa Beytepe, Luminoso Beytepe ve Semt Beytepe projeleri olmak üzere 3 adet proje vardır. Bu projelerden Semt Beytepe projesinin ruhsatı alınmış durumdadır. Diğer 2 projenin henüz projesi onaylanmamış ve ruhsatı alınmamıştır. Bu 3 proje dışında Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi 112775 Ada 3 Parsel üzerine geliştirilecek İncek 1923 projesi %45 arsa sahibi %55 geliştirici payı olacak şekilde arsa payı karşılığı inşaat ve satış vaadi sözleşmesi %99 Oğuzata GYO %1 Oğuzata Mimarlık ortaklığında kurulan adi ortaklık ile imzalanmış olup mimari tasarım ve ruhsat süreci devam etmektedir. Yine Şirketin Bodrum Yalıkavak Merkez arsalarında da mimari tasarım ve proje geliştirme süreci tamamlanmış, bölgenin imar planlarının onayı beklenmektedir. İlgili süreçte ruhsat başvurusu hazırlıkları yapılmaktadır.

Sonuç olarak işbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in bünyesine almayı planladığı 3 adet, geliştirmeyi planladığı 2 adet olmak üzere toplam 5 adet projesi bulunmakta olup, işbu izahname tarihi itibarıyla 3 projenin kat karşılığı sözleşmelerinin devir süreçleri devam etmekte, biri kendi arsası üzerinde diğer ise imzalanan kat karşılığı sözleşmesi kapsamında yapılacak 2 projenin ise henüz ruhsat alım süreçleri devam etmektedir.

Sözleşme devirlerinin gerçekleştirilememesi veya hedeflenen süreden geç gerçekleştirilmesi, projelerin gerçekleştirileceği yerlerdeki imar durumu da dahil fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere izin ve ruhsatlarla ilgili olası sorunlar, finansal veya hukuki güçlükler ile karşılaşılması, yüklenici ve alt yüklenicilerle ilgili yaşanabilecek sorunlar veya sair sebepler işbu projelerin veya gelecekteki olası projelerin tamamlanamamasına veya geç tamamlanmasına neden olabilir.

Ayrıca, GYO Tebliği m.23/1(c) uyarınca Şirket, inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve yüklenici firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, inşaat hizmeti verecek yüklenici firma bulamayabilir veya hizmet alan yüklenici iflas veya tasfiye halleri dahil 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, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Şirket'in yukarıda sayılan veya yukarıda sayılanlara benzer sebeplerle yeni projelere başlayamaması, başlanan projelerin tamamlanamaması veya geç tamamlanması durumunda, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri olumsuz etkilenerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: 44/114
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 636 064 833

Şirket'in proje geliştirmesinde imar planında, yapılaşma koşullarında ve belirlenen emsalde değişiklik meydana gelmesi faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Gerek imar koşulları gerekse mali koşullardan dolayı Şirket gelecekte, proje geliştirebileceği uygun arazi bulamayabilir ve/veya proje geliştirmek için uygun arsaların alım satımı, bahsi geçen arsaların mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle ilgili arsalar tercih edilmeyebilir. Şirket'in ana faaliyet konusu kapsamında gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetlerine de yoğunlaşabileceğidikkate alındığında; proje geliştirilecek arsa bulunamaması veya bulunan arsaların makul fiyatlarla temin edilememesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir. Şirket'in projelerinde kullandığı ürünlerin arzında ve fiyatında yaşanacak olası değişiklikler Şirket'in üretimini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in projeleri kapsamında kullandığı ürünlerinde, emtia fiyatlarında ve döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar başta olmak üzere muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler, maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetinin tahmin edilen maliyet tutarını aşmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Tedarikte yaşanabilecek sorunlar ve yetersizlikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve büyümesini sınırlandırabilir.

Şirket projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket'in nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürler gerektirebilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyaç duyduğu finansmanı gerekli koşullarda bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, idari kararlar vb. hususlar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket 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'in olağan faaliyetleri çerçevesinde Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, çalışanları ve tek ortağı; üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir. Bahsi geçen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in gayrimenkullerinin bulunduğu yerlerdeki yapılaşma koşullarında, emsal değerler ile avan projelerde bölgedeki idari kararlar, imar uygulamaları ve mahkeme kararları neticesinde değişiklik meydana gelebilir. Şirket'in gayrimenkullerine ilişkin olarak ortaya çıkabilecek bu ve bunun gibi idari kararlar ve/veya uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri veya ilgili mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No:4/1-4
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 27310
Etiler / Beşiktaş / İstanbul

Şirket; imar, çevre, turizm, orman, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması başta olmak üzere pek çok farklı mevzuata tabidir. Şirket'in faaliyetleri ile ilgili olabilecek mevzuatsal değişiklikler veya Şirket'in tabi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi halinde, Şirket'in faaliyetleri ve gelir kaynaklarında değişiklikler yaşanabilecektir. Ayrıca gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle bu mevzuata uyum, operasyonel açıdan da önem arz etmekte olup bu mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in projelerinin tamamlanma sürelerini uzatabilir veya maliyetlerini artırabilir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bahsi geçen yükümlülüklerde zaman içerisinde gerçekleştirilebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Müteahhit firmaların faaliyetlerinden dolayı ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket, GYO Tebliği m.23/1 (c) 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 dolayı sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bahsi geçen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in itibarını zedeleyebilir ve faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket ilişkili taraf işlemleri yapabilir.

Şirket gerekli durumlarda ilişkili taraf ile işlem gerçekleştirebilir. Şirket ilişkili taraflarla yaptığı işlemleri piyasa şartlarına uygun olarak gerçekleştirmeye özen göstermektedir. Şirket'in ilişkili tarafları ile gerçekleştirdiği işlemlerde çıkar çatışması doğması durumunda Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir. İlişkili taraf işlemleri işbu İzahname'nin 20'nci bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir.

GYO Tebliği m.29/1 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 tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanamaması gibi durumlar, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, GYO olarak kısa bir zamandır faaliyet göstermektedir. Ancak GYO dönüşüm süreci öncesinde bünyesinde yer alan üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanların Şirket'te çalışmalarını sürdürmesi ve performansları, Şirket'in başarısı üzerinde etki yaratmaktadır. Şirket'in başarısının büyük ölçüde bağlı olduğu üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarda halka arz sonrası değişiklik meydana gelmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ikamede başarılı olamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali söz konusudur. Bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OGUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beştepe Mah. 5314 Cad. No:44/11A
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 036 084 8737

masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket faaliyetleri SPKn, GYO Tebliği ve ilgili mevzuatının yanı sıra başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, 4721 sayılı TMK, 6098 sayılı TBK, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve diğer 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 olarak düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma / çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir. Gerekli izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması, bahsi geçen izin ve ruhsatların alınması için gerekli masrafların tahmin edilenden daha yüksek olması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürede 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 bahsi geçen faktörlerde yaşanabilecek aksamalar, projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

İnşa edilen 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 ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. dŞirket, mevcut finansal ve ilişkili taraf borçları bakımından mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.

Sektörde yeni yatırımların hayata geçirilmesi ve rekabetin artması, Şirket'in finansal performansını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör, rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Bu nedenle Şirket zaman zaman fiyatlama politikasında agresif bir tutum sergilemek zorunda kalabilir, Şirket karlılığı etkilenebilir. Rakiplerin rekabetçi fiyat politikaları nedeniyle pazar kaybı yaşanabilir.

Gayrimenkullerin edinilmesi sonrasında meydana çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket'in geçmişte satın alınmayı 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 zaman itibarıyla aşikar olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile eksiklikleri 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 mülkün değerinde yaşanabilecek düşüslere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

edemeyebilir. Böyle bir durumda Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

5.2. İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler

GYO'lara tanınan vergi avantajlarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d-4 maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Bu istisnadan faydalanılabilmesi için fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkul ve gayrimenkul projelerinin değerleri, SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle doğası gereği sübjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleşebilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri, idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle Şirket'in varlıkları için takdir edilmiş olan değerler, varlıkların değerini tam olarak yansıtamayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemeler de mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara ulaşabilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bahsi geçen koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak arz ve talep dengesi bozulabilir; bu sebeple operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ÖZÜSTAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: 11A
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 675 084 8737

Ayrıca küresel ve/veya yerel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak gayrimenkul sektöründe oluşabilecek herhangi bir kriz, talebin ve buna paralel olarak fiyatların düşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket'in projelerinin satışı veya kiralanması ile bu satış ve kiralamalardan elde edeceği gelirler azalabilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan dolayı olumsuz yönde etkilenebilir.

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 bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun 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 uygun olabilecek proje tasarımlarla, daha avantajlı lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler geliştirebilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir. Dolayısıyla Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları, beklenenin altında kalabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

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

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları Türkiye'de veya yurt dışında halka açık herhangi bir piyasada işlem görmemiştir. Halka arzın gerçekleşmesinden sonra halka arz edilen paylara ilişkin bir piyasanın oluşacağına ve gelişeceğine veya bu türden bir piyasa gelişse bile mevcudiyetini devam ettireceğine ilişkin hiçbir güvence bulunmamaktadır. Buna ek olarak, halka arz edilen paylara ilişkin oluşan piyasanın likiditesi de halka arz edilen payları elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların halka arz edilen paylara ilişkin bir Pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka arz edilen paylara ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir ve bu durumda yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları paylara ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkanlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Halka arz edilen paylara ilişkin pazarın sınırlı olması ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcıların, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaması, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaması veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edememesi, halka arz edilen payları elinde bulunduranların bu payları arz ettikleri miktarda,

fiyatı, zamanda ve üçüncü taraflara borsa dışında satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve halka arz edilen payların işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir, fiyat halka arz fiyatının altına düşebilir.

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

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

Paylar, tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.

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

Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve bu durum hisselerin likiditesini ve hisse fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 215.00.000 TL nominal değerli B grubu pay BIST'te işlem görecektir

Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

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

Şirket'in 20.02.2025 tarih ve 2025/10 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket'in paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca bedelsiz ve bedelli sermaye artırımını yapılmayacağına, halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca halka arz edilen paylar dışında kalan Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunulmuştur.

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

Aynı şekilde Şirket'in pay sahipleri Muhammed Hüseyin Yaşar, Bedri Yaşar, ve Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından verilen 05.03.2025 tarihli taahhütleri kapsamında Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyeceklerini (Borsa

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar almayacaklarını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacaklarını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapmayacaklarını ve ayrıca, Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyeceklerini, şüpheye mahal vermemek adına Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından fiyat istikrarı işlemlerinden edinebilecekleri payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

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

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

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

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

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

- Yeterli seviyede kâr elde edilmesi,
- Dağıtılabılır kâr veya yedeklerin durumu,
- Şirket'in serbest nakit akışının müsait olması,
- Şirket'in borçluluk düzeyi, mevcut yükümlülükleri,
- Türkiye'de faaliyet gösteren diğer karşılaştırılabilir halka açık şirketlerin ödediği temettü tutarları,
- Pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri,
- Pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükümetlerin aldığı tedbirler,
- Bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında bankalara verilen negatif taahhütler,
- Yönetim kurulunun takdirine bağlı diğer etkenler,

Şirket'in kârlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen Şirket'in yönetim kurulu, Şirket menfaati açısından kârın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat getirebilir.

Bu durumda Şirket tarafından kendi pay sahiplerine kâr payı ödenmeyebilir. Bunların sonucunda Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.

TL'nin değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir.

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

Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

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

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

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması tedarik, üretim, finansman, satış gibi Şirket'e bağımlı faktörlerden oluşabilir. Ayrıca, müşterilerin uluslararası ticari ve ekonomik konjonktürden etkilenmelerine ve tüm bunlardan bağımsız yurt içi veya yurt dışı makroekonomik gelişmelerin kötüleşmesi Şirket'in performansının beklentilerin altında gerçekleşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket pay fiyatı diğer işlem gören paylara benzer veya bağımsız şekilde düşebilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar ve siyasi riskler, salgın hastalıklar, deprem, terör eylemleri, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olağanüstü olayların ekonomiyi, Şirket'in faaliyetlerini, sektörü, üretimi ve tüketimi ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz şekilde etkileyebilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, politik gelişmeler, Türkiye'de veya diğer ülkelerde savaş, terör saldırıları, ayaklanmalar, salgın hastalıklar, pandemi veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, deprem, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olağanüstü olaylar, terör eylemleri ve sıralanan durumların makro-ekonomik ve mikro-ekonomik etkileri ile tüketici alışkanlıkları üzerindeki etkileri Şirket'in finansal durumu ve faaliyetleri üzerinde önemli ölçüde olumsuz etki yaratabilir ve Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması tedarik, üretim, finansman, satış gibi Şirket'e bağımlı faktörlerden oluşabilir. Ayrıca, müşterilerin uluslararası ticari ve ekonomik konjonktürden etkilenmelerine ve tüm bunlardan bağımsız yurt içi veya yurt dışı makroekonomik

gelişmelerin kötüleşmesi Şirket'in performansının beklentilerin altında gerçekleşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket pay fiyatı diğer işlem gören paylara benzer veya bağımsız şekilde düşebilir.

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

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

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

5.4. Diğer Riskler

Bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer verilen diğer riskler:

Kredi riski

Kredi riski bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski her bir müşterinin karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu Türkiye'dir.

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tahsili şüpheli alacaklardan doğabilecek muhtemel zararlar ve özellikle tahsili şüpheli hale gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Genellikle Şirket'in diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri. Talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

Şirket sürekli olarak altı aylık satış ve satın alma tahminlerine göre, kur riskine maruz kalan tutarı finansal riskten koruyucu önlemler almamaktadır. Şirket aynı zamanda yabancı para cinsinden ticari alacak ve borçlarını finansal riskten korumamaktadır.

Alınan kredilerin faizleri kredinin alındığı kur üzerindendir. Alınan krediler başlıca TL, ABD Doları ve Auro olmak üzere, genellikle şirketin operasyonları sonucunda yaratılan nakit akışlar ile eşleşen kurlardan olmaktadır. Bu durum türev işlemlere gerek duymadan ekonomik olarak finansal riskten korunma sağlamaktadır ve finansal riskten koruma muhasebesi uygulanmamaktadır.

Şirket'in yabancı para cinsinden diğer parasal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin politikası, kısa vadeli dengesizliklerin çözümü için spot döviz kuru üzerinden alım veya satım yaparak net risk tutarını kabul edilebilir seviyelerde tutmaktır.

Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip olması ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı zarar riskidir.

Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlar ile Şirket'in itibarına zarar verebilecek durumlardan kaçınmak diğer yandan da girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye riski yönetimi

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ÖZGÜR GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. 5314 Cad. No:40/11
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 535 034 8737

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Şirket sermayesini net finansal borç/öz kaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç nakit ve nakit benzerlerinin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

Şirket borç ve öz kaynak dengesinin maksimize edilmesi ve faaliyetlerine devam etmek amacıyla sermayesini en optimize şekilde yönetir. Şirketin sermaye yapısı, nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, kâr yedekleri ve öz sermaye olarak atfedilebilen kazançları kapsamaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	BEYTEPE MAH. 5314 CAD. NO: 4A İÇ KAPI NO: 114 ÇANKAYA / ANKARA
Ticaret Sicil Müdürlüğü	Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	502639

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

Şirket, 29.11.2023 tarihinde kurulmuştur. Kurul Karar Organının 28.11.2024 tarih ve 61/1789 sayılı izni ile bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket süresizdir.

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

Hukuki Statüsü:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat:	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
İhraççının Kurulduğu Ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı Merkezinin Adresi:	BEYTEPE MAH. 5314 CAD. NO: 4A İÇ KAPI NO: 114 ÇANKAYA / ANKARA
İnternet Adresi:	www.oguzatagyo.com
Telefon Numarası:	+90 312 225 27 16

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 İskan 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 Karar Organının 28.11.2024 tarih ve 61/1789 sayılı kararını takiben, 30.12.2024 tarihinde tescil edilerek "Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış

olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan SPK'n 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 yükümlülüklerle 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, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş/dönüşüm 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 GYO faaliyetlerine yönelik yasakları 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 etmek 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.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar

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

- GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda 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 tefrisini 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.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. 5314 Cad. No:41/114
Cankaya / ANKARA
Dünyanbey V.D. 636 041 8737

- 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

iştirak edebilir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. 5314 Cad. No:4/A/114
Çankaya / ANKARA
Dokümanbey V.D. 535 064 8722

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerine İlişkin Esaslar

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

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

yatırım yapmak zorundadır.

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

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

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.
- 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" 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.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre 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" 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

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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 sınıflandırılmakta olup bunlar 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 hayatı ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, yangın eğitiminin verilmesi ve tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve raporlanması, iş sağlığı ve güvenliği sistemi dokümantasyon yapısının oluşturulmasında teknik destek verilmesi, iş sağlığı ve

güvenliği eğitimlerinin verilmesi, periyodik olarak denetimlerin yapılması ve raporlama, alt işverenlere yönelik örnekleme yöntemi ile dokümantasyon denetimlerinin yapılması, işyerinde kullanılması gereken güvenlik ve sağlık işaretlerinin tespit edilmesi, işyerinde kullanılması gereken kişisel koruyucu donanım standartlarının hazırlanması, işyerinde çalışan personelin görevlerine göre yapılacak olan sağlık muayene ve tetkiklerini belirten sağlık standardının hazırlanması, işyerinde yapılacak olan test ve ölçümlere ilişkin izleme ve ölçme planının oluşturulması ve takibi, mevzuat 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. Bu yükümlülüğü ihlal eden işverenler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Bu kapsamda, iş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene her bir görevlendirmede kişi için 2024 yılı itibarıyla en az 61.602 TL ve aykırılığın devam ettiği her ay için aynı miktar para cezası uygulanır. İş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene ilişkin para cezaları yüzde elli oranında artırılarak uygulanır.

İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

İnşaat ve Yapı Kullanımı

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

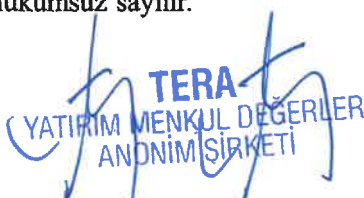
GYO Tebliğ madde 25(1)’de belirtildiği üzere GYO’ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

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

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

Yapı Ruhsatları

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


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beveze Mah. 5314 Cad. No:4 Kat:14
Çankaya / ANKARA
Organbey V.D. 636 084 6137

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.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik m.6 uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir.

Vergi Mevzuatı

01.01.2025 tarihinden itibaren Kurumlar Vergisi Kanunu md. 5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunlu hale gelmiştir. Söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYO’ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Ancak, GYO’lar taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sini kar olarak dağıtsa bile, taşınmazlardan elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden %10 asgari kurumlar vergisi ödeyecektir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Tarih	Gelişme
2023	Şirket, 29.11.2023 tarihinde Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde, “Oğuzata Gayrimenkul Yatırımları ve İş Geliştirme Anonim Şirketi” unvanıyla Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin KVK’nın 19 ve 20. maddeleri ile TTK’nın 159 ve 179. madde hükümleri çerçevesinde kısmi bölünme yolu ile bölünmesi sunucunda kurulmuştur.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

2024	Şirket'in ilgili dönemde 300.000.000 TL olan sermayesi tamamı nakden 200.000.000 TL artırılarak 500.000.000 TL'ye çıkarılmış ve ilgili sermaye artışı 09.01.2024 tarihinde tescil edilerek 09.01.2024 tarih ve 10996 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Şirket, Kurul Karar Organı'nın 28.11.2024 tarih ve 61/1789 sayılı kararına istinaden bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve unvanını "Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak tadil etmiştir. İlgili dönüşüm ve unvan değişikliği 30.12.2024 tarihinde tescil edilerek 30.12.2024 tarih ve 11239 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
2025	Şirket Ankara ili Gölbaşı ilçesi Kızılcaşar mah. 122775 ada 3 parsel üzerinde geliştirilecek İncek 1923 projesinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini 06.03.2025 tarihinde imzalamıştır.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımı bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No:4 Kat:1
Çankaya / ANKARA
Dokümanbey V.D. 625 684 8735

Şirket'in 20.02.2025 tarih 2025/12 sayılı fon kullanım yerine ilişkin Yönetim Kurulu kararı haricinde geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında almış olduğu herhangi bir bağlayıcı kararı yoktur. Şirket'in geleceğe yönelik diğer girişimlerine ilişkin bilgi ise aşağıda sunulmaktadır.

Şirket'e Sözleşme Devir Süreci Devam Eden Projeler

Venti Villa Beytepe

Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu (Beytepe) Mahallesi 28750 ada 1 parsel'de konumlu Venti Villa Beytepe Projesi: Grup şirketi olan Oğuzata Mimarlık ve Mühendislik A.Ş. tarafından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile %50 Arsa Sahibi, %50 Geliştirici payı olacak şekilde geliştirilen proje Ankara'nın en prestijli bölgelerinden olan Beytepe sınırları içinde yer almaktadır. Parsel üzerinde geliştirilen projede mimari tasarım çalışmaları MSA Mimarlık tarafından tamamlanmış olup 5.939m2 satılabilir alana sahip 20 adet villa inşa edilmesi planlanmaktadır. Arsanın topografik yapısıyla üretilecek tüm villalar Ankara manzarsına sahip olacaktır. Bu çerçevede toplam 7.995m2 inşaat alanına sahip projenin ruhsat başvurusu grup şirketi Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş. tarafından yapılmış olup belediyeden ön onayı geçmiştir. Mevcut mimari proje çerçevesinde 2025 yılı ilk çeyreği sonunda yapı ruhsatının alınması beklenmektedir. Geliştirilen proje için %99 Şirket'e, %1 Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş.'ye ait olacak şekilde adi ortaklık tesis edilmiştir. Projenin Oğuzata Mimarlık ve Mühendislik A.Ş.'den "Oğuzata İnşaat 28750/1 Prs Adi Ortaklığı" adına devir süreci başlatılmış olup izahname tarih itibarıyla işlemler tamamlanmamıştır.

Luminoso Beytepe

Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu(me) Mahallesi 80211 ada 7 parsel, 80194 ada 1 parsel ve 80217 ada 1 parsel'de konumlu Luminoso Beytepe Projesi: Grup şirketi olan Oğuzata Mimarlık ve Mühendislik A.Ş. tarafından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile %50 Arsa Sahibi, %50 Geliştirici payı olacak şekilde geliştirilecek proje Hacettepe Üniversitesi ve Ormanı'nın hemen yanında yer alan Ankara'nın en prestijli Beytepe bölgesi içinde yer almaktadır. Bölge imar planları 2023 yıl sonunda onaylanmış olup bölgede hızlı bir şekilde yapılaşma başlamıştır. Luminoso Beytepe projesi kapsamında 3 parselde toplam 136 ofis 10 mağaza inşa edilmesi planlanmaktadır. Bu çerçevede toplam 18.166m2 inşaat alanına sahip projenin ruhsat başvuruları grup şirketi Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat A.Ş. tarafından yapılmış olup 80211 Ada 7 Parsel projesi belediyeden ön onayı geçmiştir, diğer parsel için ön onay süreci devam etmektedir. Mevcut mimari projeler çerçevesinde 2025 yılı 2. çeyreğinde yapı ruhsatlarının alınması beklenmektedir. Hacettepe Üniversitesi Teknokent ve Bilkent Üniversitesi Cyberpark'ın çok yakınında konumlu olan proje bölgenin ofis ihtiyacına cevap verecektir. Geliştirilecek proje için %99 Şirket'e, %1 Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş.'ye ait olacak şekilde adi ortaklık tesis edilmiştir. Projenin Oğuzata Mimarlık ve Mühendislik A.Ş.'den "Oğuzata İnşaat 80211/7 80194/1 80217/1 Prs Adi Ortaklığı" adına devir süreci başlatılmış olup izahname tarih itibarıyla işlemler henüz tamamlanmamıştır.

Semt Beytepe Projesi

Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu(me) Mahallesi 80275 Ada 1 Parsel'de konumlu Semt Beytepe Projesi: Oğuzata Mimarlık ve Mühendislik A.Ş. tarafından geliştirilen ve 2024 yılı içinde ruhsatı alınarak inşaatı başlayan proje Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde Oğuzata-Karakoç Adi İş Ortaklığı tarafından geliştirilen Yaka Beytepe Projesinin hemen karşısında konumlanmaktadır. Projenin Güney Cephesinde de Oğuzata Mimarlık ve Mühendislik A.Ş. tarafından geliştirilen ve inşa edilen, 122 Ofis ve 22 Mağaza'dan oluşan ve yapımı 2017 yılında tamamlanarak hayata geçirilen Ankara'nın en değerli ticari projelerinden Officium Beytepe projesi yer almaktadır. Semt Beytepe Projesi 24.459 m2 arsa alanı üzerinde toplam yaklaşık 58.000 m2 inşaat alanına sahip olup AVM niteliğindedir. Projenin tamamlandığında Yaka Beytepe ve Officium Beytepe projeleri ile birlikte hem bölgenin hem de Ankara'nın nitelikli ticari proje ihtiyacına cevap vermesi ve bulunduğu yer bakımından ulusal ve

uluslararası markaların tercih ettiği bir bir proje olması hedeflenmektedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile %47 Arsa Sahibi, %53 Geliştirici payı olacak şekilde geliştirilen proje için %99 Şirket'e, %1 Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş.'ye ait olacak şekilde adi ortaklık tesis edilmiştir. Projenin Oğuzata Mimarlık ve Mühendislik A.Ş.'nden "Oğuzata İnşaat 80275/1 Prs Adi Ortaklığı" adına devir süreci başlatılmış olup konuya ilişkin Şirket Yönetim Kurulu 20.02.2025 tarih ve 2025/11 sayılı kararı almış; izahname tarih itibariyle işlemler henüz tamamlanmamıştır.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi: Türk vergi mevzuatı çerçevesinde GYO'ların faydalandığı bazı vergisel teşvikler şu şekildedir:

- Türkiye'de GYO'ların kazançları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-d-4 maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Bu istisnadan faydalanılabilmesi için fon ve ortaklıkların (emeklilik yatırım fonları hariç) sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şarttır. Bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Genel Bakış

Şirket, GYO Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri gibi varlık ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföyü işletmek veya belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım hizmetine yatırım yapmak amacıyla faaliyet gösteren SPKn 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile GYO Tebliği'nde izin verilen faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumu olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in portföyünde toplam arsa alanı 185.473,04 m2 ve toplam KDV hariç pazar değeri 1.926.855.000 TL olan 15 adet gayrimenkul bulunmaktadır. İlgili gayrimenkuller Ankara, İstanbul ve Muğla illerinde konuşlanmış olup gayrimenkullerin çoğunluğu Ankara'da yer almaktadır. Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin özet bilgi aşağıda yer almaktadır.

Gayrimenkul Adı	Mevki	Konut / Mağaza Sayısı/Mülkiyet Durumu	Pazar Değeri (KDV Hariç)
Beytepe 1923	Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu(me) Mahallesi 28563 Ada 5 Parsel	4 konut ve 14 mağaza	408.030.000,00 TL

Anadolu 1919	Ankara İli Yenimahalle İlçesi Mehmet Akif Ersoy Mahallesi 64462 Ada 1 Parsel	5 konut, 9 ofis ve 12 mağaza	497.310.000,00 TL
Residence Quality	İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi İkitelli Mahallesi 0 Ada 3876 Parsel	21 Mağaza ve 15 Konut	390.165.000,00 TL
Yaka Beytepe Proje Arsaları (3 Parsel)	Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu(me) Mahallesi 28507 Ada 1 Parsel, 28508 Ada 1 Parsel, 28505 Ada 1 Parsel	59267/1254800 Hisse	74.340.000,00 TL
Semt Beytepe Proje Arsası	Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu(me) Mahallesi 80275 Ada 1 Parsel	1649/24459 Hisse	205.185.000,00 TL
Yalıkavak Merkez Arsaları (3 Parsel)	Muğla İli Bodrum İlçesi Yalıkavak Mahallesi 709 Ada 24-28-45 Parsel	Tam mülkiyet	91.570.000,00 TL
Yalıkavak Küdür Arsası	Muğla İli Bodrum İlçesi Yalıkavak Mahallesi 569 Ada 9 Parsel	½ Hisse	74.450.000,00 TL
Erler Mahallesi Arsaları (3 Parsel)	Ankara İli Etimesgut İlçesi Erler Mahallesi 48744 Ada 2-3-4 Parsel	6921/7650 Hisse	76.125.000,00 TL
Aşağıyurtçu Mahallesi Arsası	Ankara İli Etimesgut İlçesi Aşağıyurtçu Mahallesi 62646 ada 3 parsel	1500/10003 Hisse	34.500.000,00 TL
Çubuk Arsası	Ankara İli Çubuk İlçesi Dumlupınar Mahallesi 180 ada 14 parsel	Tam mülkiyet	69.180.000,00 TL
Esenyurt Akkoza Sitesi	İstanbul İli Esenyurt İlçesi Çınar Mahallesi 383 ada 5 parsel	1 konut	6.000.000,00 TL
Toplam			1.926.855.000,00 TL
Gayrimenkul		Öngörülen Yıllık Kira Getirisi	

	(KDV Hariç)
Beytepe 1923	19.260.000,00 TL
Anadolu 1919	21.000.000,00 TL
Residence Quality	18.352.800,00 TL
Esenyurt Akkoza Sitesi	300.000,00 TL
Toplam	58.912.800,00 TL

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in bünyesine almayı planladığı 3 adet, geliştirmeyi planladığı 2 adet olmak üzere toplam 5 adet projesi bulunmakta olup, işbu izahname tarihi itibarıyla 3 projenin kat karşılığı sözleşmelerinin devir süreçleri devam etmekte, biri kendi arsası üzerinde diğer ise imzalanan kat karşılığı sözleşmesi kapsamında yapılacak 2 projenin ise henüz ruhsat alım süreçleri devam etmektedir

Gavrimenkul Portföyü

Beytepe 1923

Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu(me) Mahallesi 28563 Ada 5 Parsel'de konumlu A Blok 2, 22, 106 ve 107 bağımsız bölüm nolu konutlar ile C Blok 16, 17, 21, 40, 51, 54, 55, 62 ve D Blok 9, 13, 14, 15, 18, 19 bağımsız bölüm nolu mağaza fonksiyonlu taşınmazlardır. Oğuzata Mimarlık ve Mühendislik A.Ş. tarafından geliştirilen ve inşa edilen 34 adet 2+1 konut ,152 adet 3+1 konut ,14 adet 4+1 konut ve 17 adet 5+1 konut olmak üzere toplam 217 konut ve 82 Mağaza olmak üzere toplam 299 bağımsız bölümden oluşan karma proje Ankara'nın prestijli projeleri arasındadır. 2020 yılının Temmuz ayında inşaatı başlayan proje 2023 yılının Haziran ayındatamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyetine geçilmiş, tahsisli alanlar yönetim planı ile bağımsız bölümlere bağlanmıştır. Portföyde bulunan gayrimenkullerden A blokta bulunan konutlar stoklar kaleminde kayıtlı olup satış amacıyla elde tutulmaktadır. Kalan ticari fonksiyonlu bağımsız bölümlerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında, kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla işletme portföyünde yer almaktadır. Bu bağımsız bölümlerden hali hazırda C Blok 16, 17, 21, 51 ve 62 bağımsız bölüm nolu taşınmazlar kiralanmıştır. Bu projede 2024 yılı içinde 70 bağımsız bölüm nolu bir adet 4+1 konutun satışı gerçekleştirilmiştir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: 4 Kat: 4
Çankaya / ANKARA
Doğanbey Vfd 636 084 5127



Anadolu 1919

Ankara İli Yenimahalle İlçesi Mehmet Akif Ersoy Mahallesi 64462 Ada 1 Parsel'de konumlu A Blok 2, 3, 8, 80 ve 99 bağımsız bölüm nolu konutlar, B Blok 3, 4, 5, 6, 7, 11, 19, 43 ve 51 bağımsız bölüm nolu ofisler ile C Blok 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 bağımsız bölüm nolu mağaza fonksiyonlu taşınmazlardır. Oğuzata Mimarlık ve Mühendislik A.Ş. iştiraki Ardu Yapı Sanayi A.Ş. tarafından geliştirilen ve inşa edilen 100 konut, 56 ofis ve 15 mağazadan oluşan karma proje Ankara'nın en yoğun bulvarlarından olan, Çankaya, Yenimahalle ilçelerinin çok büyük bir bölümünü havaalanına bağlayan Anadolu Bulvarı üzerinde konumludur. Tam karşısında metro istasyonu bulunan projenin çevresinde Aselsan, Onkoloji Hastanesi, Podium AVM gibi yapılar bulunmaktadır. Ayrıca 10 dakikalık ulaşım alanında Gimat, Ostim, İvedik OSB gibi işyerleri ile Etlik Şehir Hastanesi ve yapımı devam eden Yeni Ankara Adliye yerleşkesi gibi çekim merkezleri vardır. Tüm bu sebeplerle Şirketin projede bulunan bağımsız bölümlerinin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında izlenmekte, kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla portföyünde yer almaktadır.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No:4/114
Çankaya / ANKARA
Öğüt Bey V.D. 636 08 6161



Residence Quality

İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi İkitelli Mahallesi 0 Ada 3876 Parsel'de konumlu 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 32, 46, 47, 48, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 61, 63 ve 64 bağımsız bölüm nolu mağazalar ile 73, 74, 83, 96, 114, 137, 139, 144, 145, 150, 151, 176, 177, 190 ve 192 bağımsız bölüm nolu konut fonksiyonlu taşınmazlardır. Taşınmazların bulunduğu parselde yapılaşma süreci tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyetine geçilmiştir. Taşınmazların yakın çevresinde Arena Park Alışveriş Merkezi, Mall Of İstanbul, Tema World Eğlence ve Alışveriş Merkezi gibi cazibe merkezleri bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu ulaşım araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir. Bölgede yapılaşma konut fonksiyonlu olarak gelişme göstermiştir. Küçükçekmece ilçesi Avrupa Yakası'nın konut sektörü açısından en hareketli ilçeleri arasında yer almaktadır. Portföyde bulunan gayrimenkullerden 12, 13, 14, 15, 32, 46, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 61, 63, 64, 83 bağımsız bölüm nolu taşınmazlar kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkullerde kayıtlı, kalan 8, 9, 10, 11, 47, 48, 73, 74, 96, 114, 137, 139, 144, 145, 150, 151, 176, 177, 190, 192 bağımsız bölüm nolu taşınmazlar ise satış amacıyla bilançonun stoklar kaleminde yer almaktadır.

Yaka Beytepe Proje Arsaları

Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu(me) Mahallesi 28507 Ada 1 Parsel, 28508 Ada 1 Parsel, 28505 Ada 1 Parsel'de konumlu Yaka Beytepe Proje Arsa Hisseleri: Konumuyla ön plana çıkan Ankara'nın en prestijli projelerinden biri olacak şekilde açık avm konseptinde A Tasarım Mimarlık tarafından tasarlanmış Yaka Beytepe projesi Oğuzata – Karakoç Adi iş ortaklığı tarafından geliştirilmiş ve inşa edilmektedir. Tamamlandığında 6 ada içerisinde yaklaşık 42.000 m2 alan üzerinde 140 adet bağımsız bölümden oluşacak, içerisinde amfi tiyatro, sosyal alanlar ve meydanlarıyla Ankara'nın çekim merkezlerinden birisi olacak ve bölgede çok ciddi bir ticari-sosyal alan ihtiyacını karşılayacaktır. Projenin inşa edilmekte olduğu 6 adanın 3'ünde Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesi bulunmaktadır. 28507 Ada 1 Parsel, 28508 Ada 1

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: 14 / 14
Çankaya / ANKARA
Dünya Telev. D. 636 664 6137

Parsel ve 28505 Ada 1 Parsel'de bulunan hisselerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında, kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla Şirket portföyünde yer almaktadır.



Semt Beytepe Proje Arsası

Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumu(me) Mahallesi 80275 Ada 1 Parsel'de konumlu Semt Beytepe Proje Arsa Hissesi: Oğuzata Mimarlık ve Mühendislik A.Ş. tarafından geliştirilen ve 2024 yılı içinde ruhsatı alınarak inşaatı başlayan proje Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde Oğuzata-Karakoç Adi İş Ortaklığı tarafından geliştirilen Yaka Beytepe Projesinin hemen karşısında konumlanmaktadır. Projenin Güney Cephesinde de Oğuzata Mimarlık ve Mühendislik A.Ş. tarafından geliştirilen ve inşa edilen, 122 Ofis ve 22 Mağaza'dan oluşan ve yapımı 2017 yılında tamamlanarak hayata geçirilen Ankara'nın değerli ticari projelerinden Officium Beytepe projesi yer almaktadır. Semt Beytepe Projesi 24.459 m2 arsa alanı üzerinde toplam yaklaşık 58.000 m2 inşaat alanına sahip olup AVM niteliğindedir, tamamlandığında Yaka Beytepe ve Officium Beytepe projeleri ile birlikte hem bölgenin hem Ankara'nın nitelikli ticari proje ihtiyacına cevap verecektir. Bölgenin sosyo-ekonomik düzeyinden dolayı pek çok ulusal ve global markanın henüz inşaa aşamasında olan projeye yoğun talebi vardır. Şirketin geliştirilen projenin arsa sahipliğinden gelen 725/24459 oranındaki hisselerin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında, kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla portföyde yer almaktadır.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: 4
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 636 064 8137



Yalıkavak Merkez Arsaları

Muğla İli Bodrum İlçesi Yalıkavak Mahallesi 709 Ada 24-28-45 Parsel’de konumlu Yalıkavak Merkez Arsaları: Son yıllarda Türkiye’nin en gözde tatil merkezlerinden biri olan Muğla ili Bodrum İlçesi’nde ve bu ilçenin yükselen prestijli bölgelerinden biri olan Yalıkavak bölgesinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölgede imar planlarının iptal edilmiştir. İmar planlarının yeniden düzenlenmesi ve parselasyon çalışmalarının tamamlanması beklenmektedir. Konu parseller üzerinde konut-ticari alan projesi hazırlanmış olup, imar planlarının onaylanmasını takiben ruhsat aşaması için gerekli süreç başlatılacaktır. Şirketin arsa payı yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında, proje geliştirilmesi amacıyla portföyde yer almaktadır. Projenin gerçekleşmesi halinde arsa üzerinde oluşturulacak yapıların satılması veya kiraya verilmesi gibi hususlara projenin tamamlanmasına yakın muhasebe politikası olarak karar verilecektir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beştepe Mah. 5314 Cad. No:4/A/13
Etiler / Beştepe / Ankara / ANKARA
Düzenleyici V.D. 636 08 18731

beklenmektedir. Bu hususlar çerçevesinde gelecek süreçte taşınmazın aynı parselasyon yapısı ve aynı imar hakları ile yeniden yapılaşması halinde imar durumuna göre arsa üzerinde hedef kitlesi öğrenciler olan bir yaşam alanı projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. **Şirketin arsa payı yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında, proje geliştirilmesi ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla** portföyde yer almaktadır.

Aşağıyurtçu Mahallesi Arsası

Ankara İli Etimesgut İlçesi Aşağıyurtçu Mahallesi 62646 ada 3 parsel’de konumlu Aşağıyurtçu Arsası: Eskişehir Yolu üzerinde ve Eskişehir Yoluna cephelidir. Şehrin gelişme aksında olup, etrafında yapılaşma devam etmektedir. Yakın çevresinde Çankaya Üniversitesi ile Anadolu Organize Sanayi Bölgesi, Ankara Sanayi Odası 2. Ve 3. Organize Sanayi Bölgesi ve Başkent Organize Sanayi Bölgesi gibi sanayi merkezleri bulunmaktadır. Konu taşınmaz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” sınırlarında kalmaktadır. Taşınmaz E:1.00, Yençok: 16 Kat, önden, yan ve arkalardan 10 m çekme mesafeli yapılaşma haklarına sahiptir. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Harita Şube Müdürlüğü’nün 6.6.2022 Tarih 501070 Sayılı Yazısı ile konu taşınmazın yer aldığı 84282 No.lu parselasyon planı iptal edilmiş olup imar birimleri ile yapılan görüşmede plan iptal sürecinin devam ettiği, henüz yeniden parselasyon işlemine başlanmadığı belirtilmiştir. Bu hususlar çerçevesinde gelecek süreçte taşınmazın aynı parselasyon yapısı ve aynı imar hakları ile yeniden yapılaşması halinde imar durumuna göre arsa üzerinde proje geliştirilmesi planlanmaktadır.Şirketin arsa payı yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında, **proje geliştirilmesi ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla** portföyde yer almaktadır.

Çubuk Arsası

Ankara İli Çubuk İlçesi Dumlupınar Mahallesi 180 ada 14 parsel’de konumlu Çubuk Arsası: 53.217 m2 taşınmaz Şirket portföyünde yer almaktadır. Havalimanı yolu üzerinde bulunan taşınmaz ayrıca Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Kampüsü’ne yakın yapılaşmaya elverişli konumda yer almaktadır. Taşınmaz 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar plan sınırında yer almakta ve parselasyon süreci imar planlaması beklenmektedir. Yeniden parselasyon ve imar durumuna göre konut veya ticari olarak projelendirme yapılacaktır. Şirketin arazi payı yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında, **değer artış kazancı elde etmek amacıyla** portföyde yer almaktadır.

İstanbul Esenyurt Konutu

İstanbul İli Esenyurt İlçesi Çınar Mahallesi 383 ada 5 parsel’de konumlu P2 Blok 39 Bağımsız Bölüm Nolu Konut: Portföyde yer alan ilgili taşınmazın kat mülkiyeti esasına göre bağımsız bölüm tapu kaydı ve yapı kullanım izin belgesi mevcut olup herhangi bir kısıtlılığı bulunmamaktadır. İlgili taşınmaz **kira geliri elde etmek ve değer artış kazancı elde etmek amaçlı** portföye eklenmiş olup, yatırım amaçlı gayrimenkul hesabında yer almaktadır.

Gayrimenkul Projeleri

İncek 1923 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi 122775 Ada 3 Parsel’de konumlu İncek 1923 Projesi: İlgili proje için %99 Şirket’e, %1 Oğuzata Mimarlık Mühendislik A.Ş’ye ait olacak şekilde bir adi ortaklık tesis edilmiştir. Oğuzata Kızılcaşar 12275 Ada 3 Parsel Adi İş Ortaklığı tarafından geliştirilecek proje 16.783m2 arsa alanı üzerinde toplam 33.566 m2 emsal alanına sahip olup Konut+Ticari karma nitelikte olacaktır, Bölgede Ankara’nın nitelikli konut-ticari karma proje ihtiyacına yönelik birçok proje devam etmektedir. Oğuzata Kızılcaşar 12275 Ada 3 Parsel Adi İş Ortaklığı tarafından geliştirilecek proje konumu, mimari özellikleri ve manzara avantajıyla geliştirilen bu projeler arasında ön plana çıkmaktadır. Arsa

payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile %45 Arsa Sahibi, %55 Geliştirici payı olacak şekilde geliştirilecek projenin sözleşmesi 06.03.2025 tarihinde imzalanmış olup mimari proje ve ruhsat süreci izahname tarih itibariyle devam etmektedir.



31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait gayrimenkul satışlarına ilişkin hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

	31.12.2023	31.12.2024
Yurtiçi Satışlar	252.663	30.842.982
Diğer Satışlar	-	527.632
Brüt Satışlar	252.663	31.370.614
Satış İndirimleri (-)	-	-

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No:4 Kat:114
Çankaya / ANKARA
Doğanbay V.D. 636 06 87 31

Net Satışlar	252.663	31.370.614
Satışların Maliyeti (-)	-	-9.184.334
BRÜT KAR/(ZARAR)	252.663	22.186.280

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

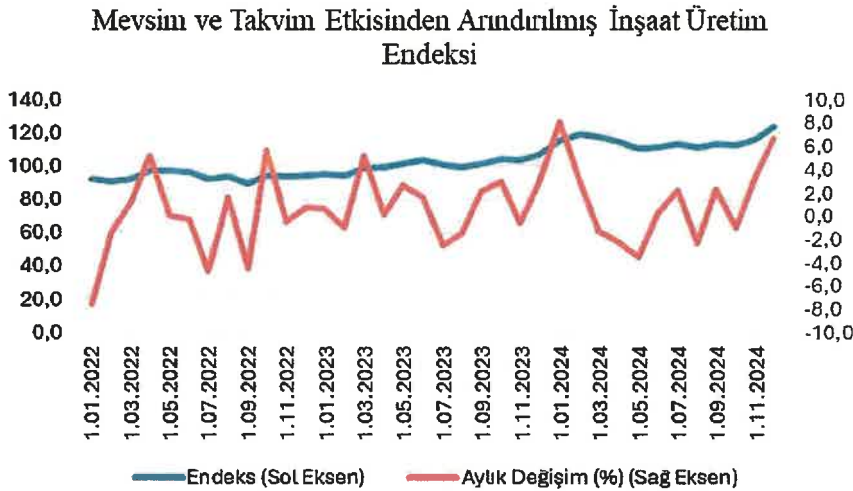
7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü; ticari gayrimenkul, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün, GSYH içindeki payı 2024 üçüncü çeyrekte %5,8 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

İnşaat Üretim Endeksi ¹

Aşağıdaki grafikte mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış inşaat üretim endeksi verileri sunulmaktadır. 2023 yılından ortalama 100,7 seviyesinde gerçekleşen endeks 2024 yılında 115,1 seviyesinde gerçekleşmiş ve üretim hacminde bir artışa işaret etmektedir. Artışın 2024 yılı ikinci yarısında belirgin bir trend izlediği görülmektedir.



¹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Uretim-Endeksi-Aralik-2024-57906>

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri²

Aşağıdaki tablolarda son 10 yıllık yapı ruhsatı ve yapı kullanma İzin Belgesi istatistikleri verilmektedir. 2024 yılında yapı ruhsatı verilen yüzölçümü bir önceki yıla göre %12,4 düşerken aynı dönemde verilen yapı kullanma izin belgesi yüzölçümü %11,3 oranında artış göstermiştir.

Yapı ruhsatı istatistikleri Construction permits						
Yıl Year	Bina sayısı Number of building	Yıllık değişim Annual change (%)	Daire sayısı Number of dwelling unit	Yıllık değişim Annual change (%)	Yüzölçüm Floor area (m ²)	Yıllık değişim Annual change (%)
2015	125 741	-9,9	897 230	-13,0	189 674 525	-14,0
2016	134 099	6,6	1 006 650	12,2	206 971 538	9,1
2017	161 921	20,7	1 405 447	39,6	287 333 966	38,8
2018	104 509	-35,5	669 165	-52,4	149 438 529	-48,0
2019	55 717	-46,7	319 720	-52,2	73 351 564	-50,9
2020	96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
2021	138 535	44,1	726 649	30,9	151 476 324	34,5
2022	127 797	-7,8	703 079	-3,2	146 381 433	-3,4
2023	139 660	9,3	860 445	22,4	168 538 926	15,1
2024	122 594	-12,2	758 189	-11,9	147 576 718	-12,4

Kaynak: TÜİK

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri Occupancy permits						
Yıl Year	Bina sayısı Number of building	Yıllık değişim Annual change (%)	Daire sayısı Number of dwelling unit	Yıllık değişim Annual change (%)	Yüzölçüm Floor area (m ²)	Yıllık değişim Annual change (%)
2015	110 204	-11,5	732 948	-5,7	143 105 650	-6,4
2016	111 383	1,1	754 174	2,9	151 305 780	5,7
2017	118 802	6,7	833 517	10,5	163 356 035	8,0
2018	127 117	7,0	894 240	7,3	174 607 255	6,9
2019	93 880	-26,1	738 816	-17,4	150 092 669	-14,0
2020	77 847	-17,1	599 999	-18,8	122 182 967	-18,6
2021	92 111	18,3	626 685	4,4	127 679 222	4,5
2022	99 177	7,7	642 118	2,5	128 925 738	1,0
2023	86 771	-12,5	534 905	-16,7	107 126 234	-16,9
2024	96 155	10,8	585 849	9,5	119 180 450	11,3

Kaynak: TÜİK

Konut Satışları

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2021 yılında 1.491.856 adet, 2022 yılında 1.485.622 adet ve 2023 yılında 1.225.926 adet ve 2024 yılında ise 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 yılı

² <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=inaaat-ve-konut-116&dil=1>

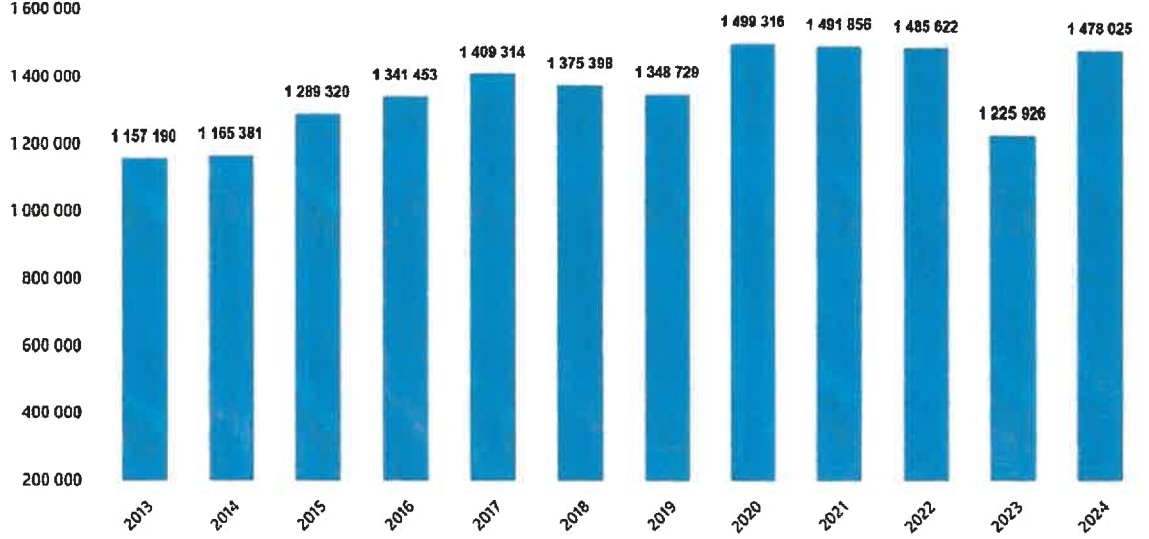
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beyoğlu Mah. 5314 C/d. No:11/11
Çankaya / ANKARA
Düğünbey V.D. 036 084 8737

satış adetleri 2023 yılına kıyasla %20,5 oranında artmıştır. Konut satış sayılarına göre 2022, 2023 ve 2024 yıllarında en çok konut satışı gerçekleşen il İstanbul olurken ikinci sırada Ankara üçüncü sırada ise İzmir yer aldı.³

Son 10 yıl içerisinde gerçekleşen konut satışlarına ilişkin tablo aşağıda sunulmaktadır.⁴

Konut satışı, 2013 - 2024
(Adet)



2022 yılının Aralık ayı ile 2024 yılının Aralık ayı arasındaki dönemde aylık bazda gerçekleşen konut satışlarına ilişkin tablo adet bazında aşağıda sunulmaktadır.⁵

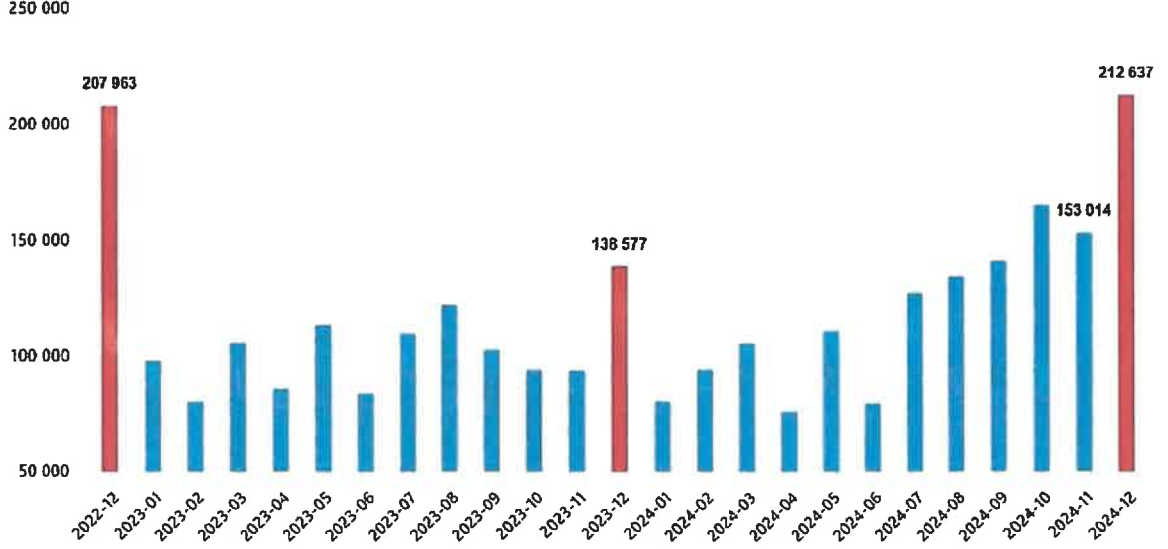
³ <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116>

⁴ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

⁵ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

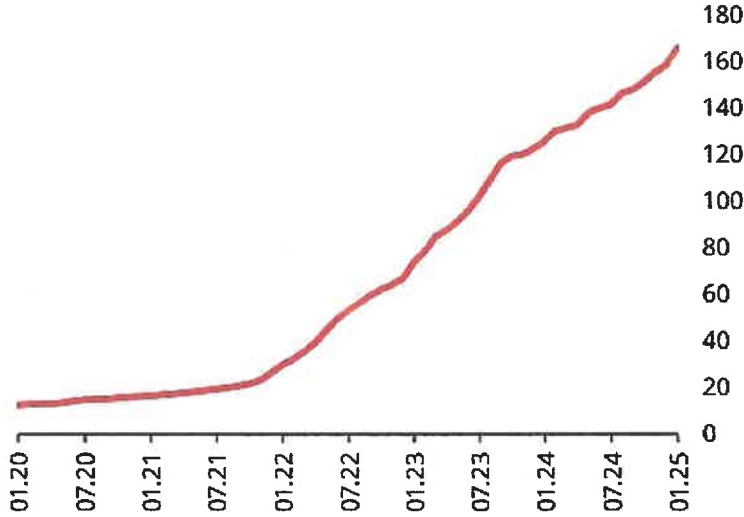
Konut satışı, Aralık 2024

(Adet)



Konut Fiyatları⁶

2020 yılının Ocak ayı ile 2025 yılının Ocak ayı arasındaki endeks değişimlerini gösterir tablo aşağıda sunulmaktadır.



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 4,7 oranında artarak 165,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

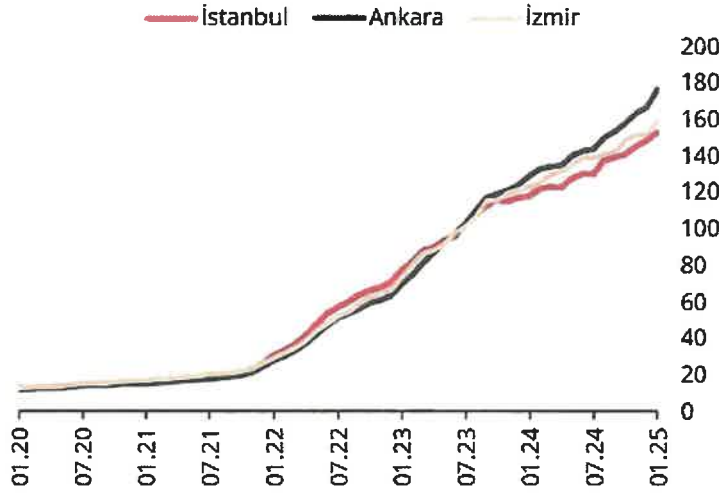
Kaynak: TCMB

2020 yılının Ocak ayı ile 2025 yılının Ocak ayı arasındaki il bazında endeks değişimlerini gösterir tablo aşağıda sunulmaktadır.

⁶ <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-pknSR2X>

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. 5314 Cadd. No:44/144
Cankaya / ANKARA
Doğuşbey V.D. 636 084 8737



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 3,0, 5,7 ve 4,9 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 29,6, 36,6 ve 29,6 oranlarında artış göstermiştir.

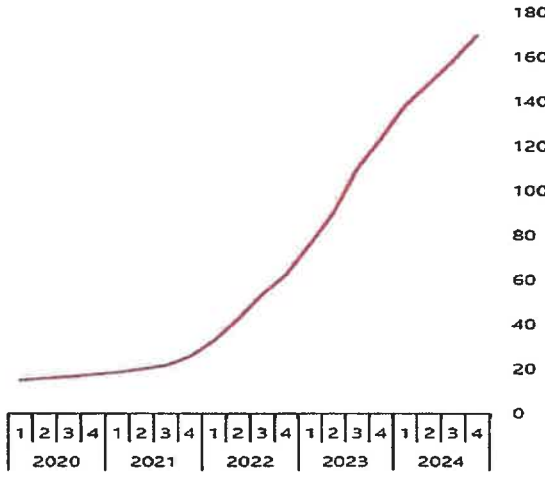
Kaynak: TCMB

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)⁷

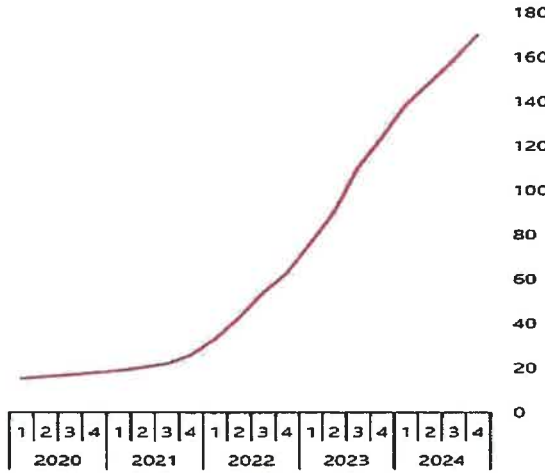
2024 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 37,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,2 oranında azalmıştır.

⁷ <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-pkiJeIR>

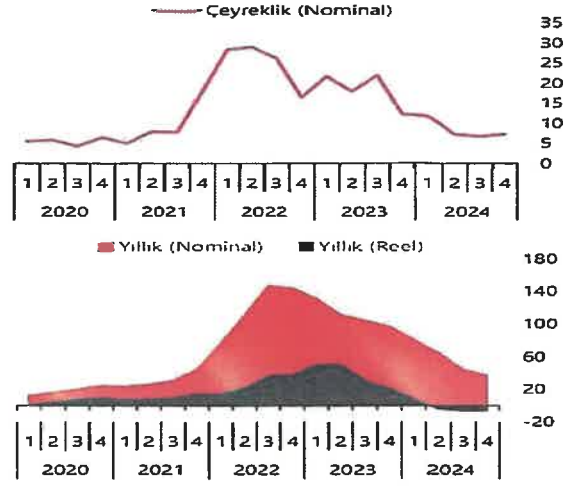
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



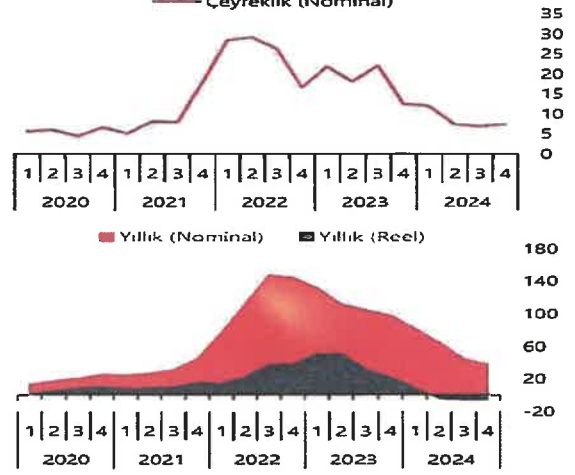
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



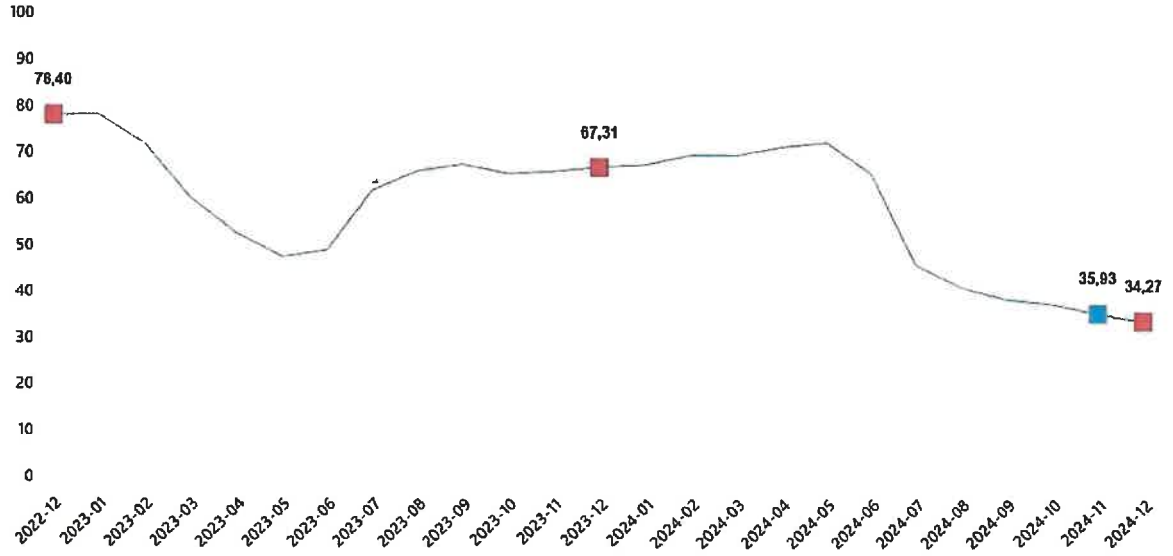
İnşaat Maliyetleri

Emtia fiyatları ve döviz kurlarında yaşanan yükselişler sektörde girdi maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,70 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,27 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,41 arttı, işçilik endeksi %1,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,18 arttı, işçilik endeksi %54,35 arttı.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ÖZGÜTA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No:4/A Kat:1
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 636 044 8737

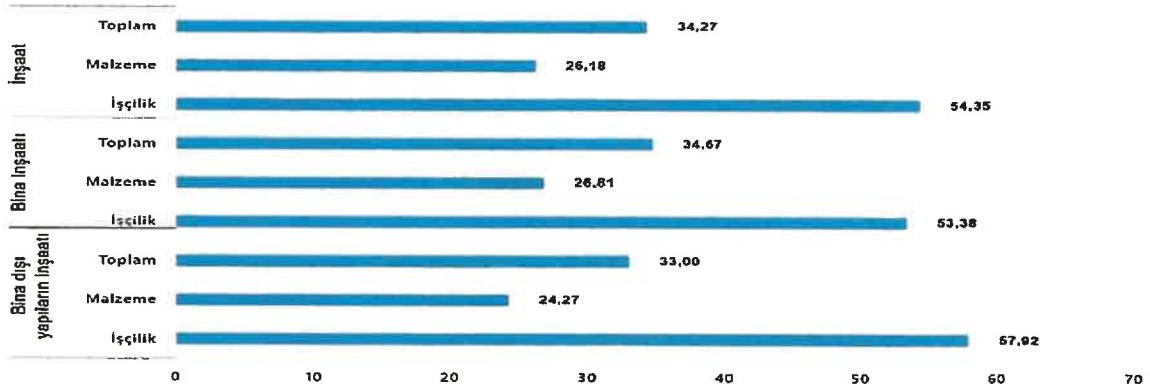
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Aralık 2024



Kaynak: TÜİK

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,66 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,67 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi ise bir önceki aya göre %0,81 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,0 arttı. Maliyet endekslerinin detayları incelendiğinde işçilik maliyetlerindeki artışın malzeme maliyetindeki artışın önemli ölçüde üzerinde olduğu görülmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Aralık 2024



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla ve 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.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OGUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: 13 Kat: 11
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 636 084 6737

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 değerın tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; 30.09.2024 tarihi itibarıyla 48'e yükselmiştir. 2024 3. çeyrek itibarıyla GYO'ların Konsolide Olmayan Aktif Toplamı 1.043.866.141 Bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Yıl	GYO Sayısı	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (Bin TL)
2014	31	42.059.437
2015	31	52.530.355
2016	31	60.602.223
2017	31	67.161.605
2018	33	79.414.634
2019	33	86.227.907
2020	33	94.881.785
2021	36	149.766.514
2022	39	306.605.142
2023	48	754.508.724
2024/9	48	1.043.866.141

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların 2024 Eylül ayı itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Portföy Dağılımı						
Ortaklığın Unvanı	Gayrimenkul Yatırımları (%)	İştirakler (%)	Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%)	Diğer (%)	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL)	Piyasa Değeri (TL)
ADRA GAYRİMENKUL Y.O.	60,77	19,74	17,41	2,08	6.300.307.450	27,780000
AKFEN GAYRİMENKUL Y.O.	63,56	24,38	10,65	1,41	18.791.599.023	2,320000
AKİŞ GAYRİMENKUL Y.O.	94,96	0,33	2,48	2,23	29.347.305.629	18,700000
AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	95,28	0,00	4,22	0,50	7.035.194.954	259,250000
ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	81,40	3,18	13,06	2,36	15.138.287.316	44,200000
ASCE GAYRİMENKUL Y.O.	91,37	0,00	5,65	2,97	17.883.724.338	13,170000
ATA GAYRİMENKUL Y.O.	90,63	0,00	8,50	0,87	533.084.052	13,300000
ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	96,90	0,01	1,07	2,02	4.549.419.139	7,880000
AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O.	75,41	0,00	7,24	17,35	1.338.690.321	7,520000

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL Y.O.	96,15	0,00	1,22	2,62	33.255.911.394	40,660000
BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL Y.O.	76,24	0,00	10,28	13,48	33.918.585.727	31,300000
BATI EGE GAYRİMENKUL Y.O.	96,99	0,00	0,00	3,01	3.463.013.834	3,180000
DENİZ GAYRİMENKUL Y.O.	88,18	0,00	10,92	0,90	3.263.966.962	4,710000
DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O.	98,30	0,00	0,28	1,42	12.545.089.396	31,920000
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O.	74,12	2,30	4,30	19,28	154.649.902.00 0	9,710000
EYG GAYRİMENKUL Y.O.	86,14	5,59	0,17	8,10	2.197.851.950	10,870000
FUZUL GAYRİMENKUL Y.O.	74,88	1,73	2,29	21,10	6.804.883.137	11,860000
HALK GAYRİMENKUL Y.O.	97,55	0,80	0,03	1,62	35.376.253.021	3,000000
İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	74,97	0,00	0,02	25,01	347.569.697	6,070000
İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	97,46	0,06	1,13	1,35	42.207.342.476	16,850000
KIZILBÜK GAYRİMENKUL Y.O.	90,64	1,78	0,00	7,58	21.406.808.189	24,840000
KİLER GAYRİMENKUL Y.O.	73,71	5,96	2,70	17,63	24.155.698.000	5,290000
KORAY GAYRİMENKUL Y.O.	92,58	0,09	0,02	7,31	4.828.261.000	30,480000
KÖRFEZ GAYRİMENKUL Y.O.	80,08	0,00	15,88	4,04	1.053.065.091	26,440000
KUZU GAYRİMENKUL Y.O.	96,39	0,00	2,92	0,69	11.117.869.487	20,820000
MARTI GAYRİMENKUL Y.O.	98,10	0,00	0,00	1,90	8.317.325.754	5,530000
MHR GAYRİMENKUL Y.O.	73,65	0,00	24,17	2,18	5.745.696.963	5,070000
MİSTRAL GAYRİMENKUL Y.O.	91,64	0,67	6,93	0,76	4.092.788.751	13,960000
NUROL GAYRİMENKUL Y.O.	88,16	0,00	7,71	4,13	4.755.724.718	9,020000
ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O.	88,55	0,91	5,48	5,06	47.135.038.540	10,750000
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O.	89,52	9,36	0,25	0,87	4.632.241.754	5,500000
PANORA GAYRİMENKUL Y.O.	96,76	0,02	2,30	0,92	10.031.072.526	50,100000
PASİFİK GAYRİMENKUL Y.O.	61,91	0,01	0,17	37,91	40.861.020.841	5,400000
PEKER GAYRİMENKUL Y.O.	58,26	5,42	0,11	36,21	6.383.630.701	7,800000
REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	90,04	0,22	3,95	5,79	41.749.065.914	55,400000
SERVET GAYRİMENKUL Y.O.	79,63	17,20	0,12	3,05	15.066.568.405	299,000000
SINPAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	80,21	15,98	0,11	3,70	39.607.137.917	5,290000
SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL Y.O.	74,48	0,00	4,50	21,02	7.526.021.721	48,380000
ŞEKER GAYRİMENKUL Y.O.	90,72	1,73	7,17	0,38	6.535.444.707	4,320000
TORUNLAR	77,86	2,81	17,37	1,96	96.260.808.000	53,650000

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OGUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Recep Mah. 5314 Cad. No: 11
Çankaya / ANKARA
Göğünbey V.D. 626 084 8737

GAYRİMENKUL Y.O.						
TREND GAYRİMENKUL Y.O.	81,67	0,00	13,20	5,13	257.712.983	10,990000
TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	93,93	0,60	1,60	3,87	4.511.697.538	11,720000
VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	87,60	0,00	2,51	9,88	17.740.629.780	2,060000
VERA KONSEPT GAYRİMENKUL Y.O.	74,14	0,00	4,83	21,03	4.613.134.390	21,440000
YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O.	83,84	0,38	15,08	0,70	17.110.760.309	51,650000
YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O.	65,75	30,99	0,00	3,26	18.546.449.374	9,250000
ZİRAAT GAYRİMENKUL Y.O.	96,95	1,43	0,87	0,75	49.781.764.114	7,790000

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni

Avantajlar

Şirket portföyünün coğrafi dağılımında önemli bir yere sahip Ankara'nın gelişim bölgesinde yer alması,

Şirketin halihazırda finansal borcunun bulunmaması,

Portföyün bir kısmının tamamlanmış düzenli nakit akışı sağlayacak yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması,

Şirket ortaklarının ve yöneticilerinin sektörde uzun yıllara dayanan mesleki tecrübeye sahip olması, ve

Şirket portföyünün büyük çoğunluğunun düşük deprem riski barındıran bir bölgede yer alması.

Dezavantajlar

Şirketin faaliyetlerinin ağırlıklı olarak belirli bir bölgede yoğunlaşmış olması.

Portföyünde bulunan gayrimenkul ve projelerin sınırlı çeşitliliğe sahip olması.

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

Şirket'in mevcut gayrimenkul portföyünü oluşturan taşınmazlar Ankara, Muğla ve İstanbul illerinde bulunmaktadır. Tüm portföyün yaklaşık %70'i Ankara'da yer almaktadır. Ankara'nın ilçelerindeki dağılım ise %50 Çankaya, %36 Yenimahalle, %8 Etimesgut ve %6 Çubuk şeklindedir. Geriye kalan %30'luk portföyün yaklaşık %20'si İstanbul, %10'u ise Muğla, Bodrum'da yer almaktadır.

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

İzahnamenin 5. bölümü olan Risk Faktörleri bölümünde ifade edilen unsurlar dışında olağanüstü bir etkilenme durumu olacağı düşünülmemektedir.

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

Yoktur.

7.5. İhracının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ÖZGÜR GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No:4/7 Kat:4
Çankaya / ANKARA
Doğuşbey V.D. 636 084 6737

Şirket'in izahnamenin 7.2.1 maddesinde yer alan açıklamalarda geçen sektörel değerlendirmeler ve Şirket'in sektördeki konumuna ilişkin yapılan açıklamalar için aşağıdaki siteler kaynak olarak kullanılmıştır:

- GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu
- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri,
- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

500.000.000 TL tutarındaki Şirket sermayesinin %80'ine Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi sahiptir. Oğuzata Mimarlık'ın tek pay sahibi bulunmakta olup 400.000.000 TL tutarındaki sermayenin tamamına Muhammed Hüseyin Yaşar sahiptir.

Şirket'in dolaylı olarak hakim pay sahibi olan Muhammed Hüseyin Yaşar, Yaşar Ailesi'nin 1977 yılından bu yana üç kuşaktır temsilcisidir. Altyapı- üstyapı inşaat işleri, hazır beton üretimi, hazır demir üretimi, biyoenerji tesisi alanlarında faaliyet göstermiş aile şirketlerinden ayrılıp 3. kuşak temsilcisi olarak 2014 yılında Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi kurmuştur. Şirket ise Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin kısmi bölünmesi ile 29.11.2023 tarihinde kurularak faaliyete başlamış olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.11.2024 tarih ve 61/1789 sayılı kararı ile bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü uygun görülmüş ve dönüşüm tescil işlemleri 30.12.2024 tarihinde tamamlanarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket, Türkiye'nin gayrimenkul sektöründeki öncü ve yenilikçi şirketlerinden biri olmak üzere, nitelikli gayrimenkul projeleri geliştirme, profesyonel gayrimenkul portföy yönetimi hizmeti sunma ve yatırımcılara sürdürülebilir kazanç sağlama hedefiyle faaliyetlerine başlamıştır.

Kuruluşundan itibaren güçlü sermaye yapısı ile ticari, konut, ofis, alışveriş merkezi gibi birçok farklı segmentte projeler geliştirmek üzere çalışmalarına başlamış olan Şirket, kısa sürede sektördeki güvenilir ve prestijli markalar arasında yerini almak hedefiyle yol almaktadır.

Şirket, borsada işlem görmek üzere 2025 yılında paylarını halka arz etmeyi planlamakta ve geniş yatırımcı kitlesine hitap etmeyi hedeflemektedir. Halka arz sürecinden sonra, portföyünü daha da genişleterek hem yurt içinde hem de yurt dışında nitelikli gayrimenkulleri portföyüne eklemeyi amaçlamaktadır.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beştepe Mah. 5314 Cad. No: A/13
Çankaya / ANKARA
Dışarıbey V.D. 06550

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket, yönetimi altındaki geniş portföyü, modern yatırım stratejileri ve sürdürülebilir büyüme anlayışıyla sektördeki yatırımlarına devam etmektedir.

Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösteren ve yatırımcılarına sürdürülebilir, şeffaf ve uzun vadeli kazanç sunmayı hedefleyen bir yatırım şirkettir. Şirket'in yatırımlarını yönlendirmeyi hedeflediği gayrimenkuller arasında nitelikli ticari projeler, konut projeleri ve sağlık turizmi gibi geniş bir yelpaze bulunmaktadır.

Şirketimiz, yatırımcılarına değer yaratırken aynı zamanda bulunduğu bölgelere ekonomik ve sosyal katkılar sunmayı ilke edinmiştir. Bu doğrultuda, şehirlerin modernleşmesine ve yaşam kalitesinin artırılmasına yönelik projeler geliştirerek sektörde fark yaratmayı amaçlamaktadır..

Şirket, grubun lokomotif şirketi olarak gelecekte gayrimenkul yatırımlarında öncü rolünü sürdürerek, yatırımcılarına yüksek katma değer sağlamaya devam etmesi hedeflemektedir.

Grubun imza attığı projeler arasında inşaatı tamamlanan YAKA Beytepe Açık AVM (2024), 1923 BEYTEPE Konut ve Açık AVM (2022), Anadolu 1919 (2022), Officium (2017), Artık Demiryolu - Türkmenistan (2017), Daşoğuz Köprüsü – Türkmenistan (2015), Mary 87- Mary 88- Mary 89 Otoyolları – Türkmenistan (2015), Hastane – Türkmenistan (2012), Okul ve Belediye Binaları – Türkmenistan (2010) ve devam eden, Semt Beytepe Açık AVM, Venti Villa Beytepe, Luminoso Beytepe, İncek 1923 projeleri yer almaktadır.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir. İlgili tutar yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflandırılan Bodrum Yalıkavak'ta yer alan arsa üzerine yapılan harcamaları kapsamaktadır.

Maliyet Bedeli	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
01.01.2024 Bakiye	-	-
Girişler	2.065.000	2.065.000
Transferler	-	-
Değer artışı	-	-
Çıkışlar	-	-
31.12.2024 Bakiye	2.065.000	2.065.000

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

Şirket'in sözleşme devir süreci devam eden Semt Beytepe Alışveriş Merkezi (AVM) (40.000 m² kapalı inşaat alanı) projesi ile ilgili olarak (Lodumu 80275 ada 1 parsel), Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü, Ankara Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

tarafından 07.08.2024 tarih ve 53430385 220-02 E-2024435 sayılı “Çevre Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı bulunmaktadır.

9.1.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Yoktur

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

Maddi Duran Varlıkların/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Ankara/Çankaya / Lodumu (me)	2024	408.030.000	31.12.2024 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 208	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	16.704.684,12
İstanbul/Küçükçekmece/İkitelli	2024	390.165.000	31.12.2024 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 209 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	95.616.898,99
İstanbul/Esenyurt/Çınar	2024	6.000.000	31.12.2024 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 210 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	1.218.938,57
Ankara/Çankaya/Lodumu (Beytepe) – Geliştirilmekte Olan Konut Projesi	2024	25.140.000	31.12.2024 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 211 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur.
Ankara/Çankaya/Lodumu (Beytepe) – Geliştirilmekte Olan Konut Projesi	2024	20.300.000	31.12.2024 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 212 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OGUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cadd. No:16/114
Çankaya / ANKARA
Döğenbey V.D. 036 084 67 37

Maddi Duran Varlıkların/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Ankara/Çankaya/Lodumu (Beytepe) – Geliştirilmekte Olan Konut Projesi	2024	26.440.000	31.12.2024 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 213 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur.
Ankara/Etimesgut/Erler – Arsa	2024	76.125.000	31.12.2024 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 214 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	13.813.759,65
Ankara/Çubuk/Dumlupınar – Tarla	2024	69.180.000	31.12.2024 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 215 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	7.651.163,21
Muğla/Bodrum/Yalıkavak – Kargir Ev ve Arsası		74.730.000	05.03.2025 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 216 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	14.301.169,40
Ankara/Çankaya/Lodumu (me) -Arsa	2024	108.785.000	31.12.2024 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 217 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur.
Muğla/Bodrum/Yalıkavak – Arsa/Tarla	2024	91.570.000	31.12.2024 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 218 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	17.159.608,29
Ankara/Etimesgut/Aşağıyurtçu - Arsa	2024	34.500.000	31.12.2024 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 219 numaralı rapor	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	6.781.431,28
Ankara/Yenimahalle/Mehmet Akif Ersoy – Mağaza-Ofis-Mesken	2024	497.310.000	31.12.2024 tarih ve 2024 SPM-OGUZATA 220	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Yoktur.

Maddi Duran Varlıkların/Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
			numaralı rapor		

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:

Yoktur.

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.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarında sona eren dönemlere ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları aşağıda yer almaktadır.

VARLIKLAR (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	31.12.2023	31.12.2024
Dönen Varlıklar	157.501.862	208.911.636
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.188.721	11.864.574
Ticari Alacaklar	-	255.750

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	-	255.750
Stoklar	111.892.337	163.150.284
Peşin Ödenmiş Giderler	1.094.969	116.404
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>1.094.969</i>	<i>116.404</i>
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	1.146.290
Diğer Dönen Varlıklar	41.325.835	32.378.334
Duran Varlıklar	1.309.647.860	1.682.325.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.309.647.860	1.680.260.000
Maddi Duran Varlıklar	-	2.065.000
Toplam Varlıklar	1.467.149.722	1.891.236.636

KAYNAKLAR	31.12.2023	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	72.352.151	335.908
Ticari Borçlar	70.936.248	2.304
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>16.165</i>	<i>2.304</i>
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>70.920.083</i>	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	196.042
Diğer Borçlar	1.157.541	308
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	-	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>1.157.541</i>	<i>308</i>
Ertelenmiş Gelirler	-	96.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	-	<i>96.000</i>
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	257.136	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.226	41.254
Uzun Vadeli Yükümlülükler	220.708.001	317.190.004
Diğer Borçlar	-	430.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar</i>	-	<i>430.000</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	55.589
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	-	<i>55.589</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	220.708.001	316.704.415
Özkaynaklar	1.174.089.570	1.573.710.725
Ödenmiş Sermaye	300.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	142.421.948	213.039.180
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	-	12.464
Kardan Yedekleri	-	649.757
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	728.813.690	731.017.865
Net Dönem Karı / (Zararı)	2.853.932	128.991.459
Toplam Kaynaklar	1.467.149.722	1.891.236.636

Kaynak: Finansal Tablolar

VARLIKLAR

Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarının finansal tablolarına göre sırasıyla toplam varlıklarının yaklaşık %10,7 ve %11,0'i dönen varlıklardan ve yaklaşık %89,0 ve %89,3'ü ise duran varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in varlıklarını ağırlıklı olarak dönen varlıklar altında sınıflanan stoklar ile duran varlıklar altında sınıflanan Yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller 31.12.2023 ve 31.12.2024 yılları finansal tablolarına göre toplam varlıkların sırasıyla %89,3 ve %88,9'unu oluşturmaktadır.

Şirket'in varlık toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %28,9 oranında artarak 1.891.236.636 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.467.149.722 TL)

31.12.2024 yılında gerçekleşen artışın temel sebebi Yatırım amaçlı gayrimenkullerin yıldan yıla değer artışlarıdır.

DÖNEN VARLIKLAR

Şirket'in dönen varlıkları Nakit ve Nakit Benzerleri, Ticari Alacaklar, Stoklar, Peşin Ödenmiş Giderler, Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar ve Diğer Dönen Varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in dönen varlık toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %32,6 oranında artarak 208.911.636 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 157.501.862 TL)

Şirket dönen varlıkları içerisindeki en yüksek pay "Stoklar" kalemidir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihli finansal tablolarına göre stokların dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %71,0 ve %78,1'dir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %272,1 oranında artarak 11.864.574 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 3.188.721 TL). Nakit ve Nakit Benzerleri kalemi ağırlığı dolar cinsinden olmak üzere bankadaki vadesiz mevduatlardan oluşmaktadır. İzahname dönemi itibarıyla yaşanan artışın sebebi vadesiz mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %5,7'sini nakit ve nakit benzerleri kalemini oluşturmaktadır. (31.12.2023: %2,0)

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2023	31.12.2024
Banka	3.188.721	11.864.574
Vadesiz Mevduat	3.188.721	11.864.574
- TL	183.459	1.770.812
- Avro	3.005.262	451.826
- Dolar	-	9.641.936
TOPLAM	3.188.721	11.864.574

Kaynak: Finansal Tablolar

Ticari Alacaklar

Şirket'in ticari alacaklar toplamı 31.12.2024 tarihinde 255.750 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2023 tarihinde ticari alacak bulunmamaktadır. (31.12.2023: 0) Ticari alacak kalemi, 1923 projesinde satılan A-70 nolu gayrimenkulden kalan alacaktır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %0,1'ini ticari alacaklar kalemi oluşturmaktadır.

Stoklar

Şirket'in stoklar toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %45,8 oranında artarak 163.150.284 TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemdeki artışın nedeni satılması amaçlanan binalardan kaynaklanmaktadır. (31.12.2023: 111.892.337 TL).

Stoklar	31.12.2023	31.12.2024
Satılması Amaçlanan Binalar	111.892.337	179.612.153
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-	-16.461.869
Toplam	111.892.337	163.150.284

Kaynak: Finansal Tablolar

Şirketin stokları, ilerleyen dönemlerde satılması amaçlanan binalardan oluşmaktadır. İlgili binaların 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla toplam 179.612.153 TL olan maliyet bedelinin gerçeğe uygun değeri 246.875.000 TL olarak tespit edilmiştir. Diğer yandan Şirket, dönem içerisinde net gerçekleştirilebilir değeri 52.700.000 TL olan yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı varlıklarını stoklara transfer etmiş olup ilgili varlıkların maliyet değeri 69.171.869 TL olarak tespit edilmiştir. Bu işlem dolayısıyla 16.461.869 TL değer düşüklüğü finansal tablolara yansıtılmıştır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %78,1'ini stoklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %71,0)

Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in Peşin ödenmiş giderler kalemi 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %89,4 oranında azalarak 116.404 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.094.969 TL). Peşin ödenmiş giderlerdeki bu azalışın nedeni ilişkili olmayan taraflara verilen sipariş avanslarındaki azalıştır. Peşin ödenmiş giderler kalemi verilen sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderlerden oluşmaktadır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %0,1'ini peşin ödenmiş giderler kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0,7)

Kısa Vadeli Peşi Ödenişmiş Giderler	31.12.2023	31.12.2024
Verilen sipariş avansları	1.094.969	-
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	-	-
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	1.094.969	-
Gelecek aylara ait giderler	-	116.404
TOPLAM	1.094.969	116.404

Kaynak: Finansal Tablolar

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Şirket'in Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar kalemi 31.12.2024 tarihinde 1.146.290 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 0). Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar peşin ödenen vergiler ve fonlar kaleminden oluşmaktadır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %0,5'ini diğer dönen varlıklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0)

Diğer Dönen Varlıklar

Şirket'in diğer dönen varlıklar kalemi 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %21,7 oranında azalarak 32.378.334 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2022: 41.325.835 TL). Diğer Dönen Varlıklar devreden KDV kaleminden oluşmaktadır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkların %15,5'ini diğer dönen varlıklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %26,2)

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2023	31.12.2024
Devreden KDV	41.325.835	32.378.334
TOPLAM	41.325.835	32.378.334

Kaynak: Finansal Tablolar

DURAN VARLIKLAR

Şirket'in duran varlıkları Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Maddi Duran Varlıklar kaleminden oluşmaktadır. Şirket'in duran varlık toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %28,5 oranında artarak 1.682.325.000 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.309.647.860 TL)

Şirket duran varlıkları içerisindeki en yüksek pay "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemidir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarındaki finansal tablolarına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %100,0 ve %99,9'dur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

DOĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Baytepe Mah. 5314 Cad. No: 1/A 1.4
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 636 064 8737

Şirket'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kalemi 31.12.2024 yılında bir önceki seneye göre %28,3 oranında artarak 1.680.260.000 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.309.647.860 TL) Yatırım amaçlı gayrimenkuller arazi ve arsalar ve binalar kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı arazi ve arsaları, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan ya da gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalardan oluşmaktadır.

31.12.2024 yılı itibarıyla duran varlıkların %99,9'unu Yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %100,0)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31.12.2023	31.12.2024
Arazi ve Arsalar	289.931.784	625.630.000
Binalar	1.019.716.076	1.054.630.000
Net Defter Değeri	1.309.647.860	1.680.260.000

Kaynak: Finansal Tablolar

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin tümü Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nca yetki verilmiş LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in Maddi Duran Varlıklar kalemi 31.12.2024 tarihinde 2.065.000 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 0)

31.12.2024 tarihi itibarıyla duran varlıkların %0,1'ini maddi duran varlıklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0)

Maddi Duran Varlıklar	31.12.2023	31.12.2024
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	2.065.000
Toplam	0	2.065.000

Kaynak: Finansal Tablolar

KAYNAKLAR

Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarında sona eren finansal tablolarına göre sırasıyla toplam kaynaklarının yaklaşık %4,9 ve %0,7'si kısa vadeli yükümlülüklerden, yaklaşık %15,0 ve %16,8'i uzun vadeli yükümlülüklerden ve %80,0 ve %83,2'si özkaynaklarından oluşmaktadır. Şirket'in kaynaklarını ağırlıklı olarak uzun vadeli yükümlülükler altında sınıflandırılan uzun vadeli ertelenmiş vergi yükümlülüğü, özkaynaklar altında sınıflandırılan ödenmiş sermaye ve geçmiş yıllar karları oluşturmaktadır.

Şirket'in kaynak toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %28,9 oranında artarak 1.891.236.636 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.467.149.722 TL)

KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri Ticari Borçlar, Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar, Diğer Borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü ve diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %99,5 oranında azalarak 335.908 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 72.352.151 TL)

Şirket kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki en yüksek pay 2023 yılında "Ticari Borçlar" kalemidir. 31.12.2023 yılında sona eren finansal tablolaya göre ticari borçlar duran varlıklar

içerisindeki payı %98,0'dır. 2024 yılında ise kısa vadeli yükümlülükler içerisindeki en yüksek pay "Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar" kalemidir. 31.12.2023 yılında sona eren finansal tabloya göre Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar duran varlıklar içerisindeki payı %58,36'dır.

Ticari Borçlar

Şirket'in Ticari Borçlar kalemi 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %99,9 oranında azalarak 2.304 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 70.936.248 TL) 2023 yılında finansal tabloda görülen söz konusu ticari borç gayrimenkul alımından dolayı oluşmuştur.

31.12.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %0,7'si Ticari Borçlar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %98,0)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2023	31.12.2024
Ticari Borçlar	70.936.248	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	70.920.083	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	16.165	-
Diğer Ticari Borçlar	-	2.304
Toplam	70.936.248	2.304

Kaynak: Finansal Tablolar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in Personel ücret borçları ve Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri kalemlerinden kaynaklanmakta olup, 31.12.2024 tarihinde 196.042 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 0)

31.12.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %58,36'sını Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar kalemi oluşturmaktadır.

Diğer Borçlar

Şirket'in diğer borçlar kalemi 31.12.2024 yılında bir önceki seneye göre %100,0 oranında azalarak 308 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.157.541 TL). Yaşanan bu azalışın nedeni kuruluş masrafları için ilişkili taraflardan alınan diğer borçlar kalemindeki değişimden kaynaklanmaktadır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %0,09'u diğer borçlar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0,1)

Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in ertelenmiş gelirler kalemi 31.12.2024 yılında 96.000 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 0). Şirket'in ertelenmiş gelirleri gelecek aylara ait gelirler kaleminden oluşmaktadır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %28,58'i ertelenmiş gelirler kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0)

Ertelenmiş Gelirler	31.12.2023	31.12.2024
Gelecek aylara ait gelirler	-	96.000
Toplam	-	96.000

Kaynak: Finansal Tablolar

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğü kalemi 31.12.2024 yılında 0 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 257.136 TL). Şirket'in dönem karı vergi yükümlülüğü cari kurumlar vergisi karşılığı kaleminden oluşmaktadır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %0'ı dönem karı vergi yükümlülüğü kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0)

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemi 31.12.2024 yılında bir önceki seneye göre %3.264,9 oranında artarak 41.254 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.226). Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükler ödenecek vergi ve fonlar kaleminden oluşmaktadır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %0'ı diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0)

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2023	31.12.2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	1.226	41.253
Toplam	1.226	41.253

Kaynak: Finansal Tablolar

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri diğer borçlar, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %43,7 oranında artarak 317.190.004 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 220.708.001 TL)

Şirket uzun Vadeli Yükümlülükler içerisindeki en yüksek pay "Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü" kalemidir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarına ait finansal tablolarına göre ertelenmiş vergi yükümlülüğünün toplam uzun vadeli yükümlülükler içerisindeki payı sırasıyla %100,0 ve %99,8'dir.

Diğer Borçlar

Şirket'in diğer borçları toplamı 31.12.2024 tarihinde 430.000 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 0) Şirket'in diğer borçları, kiraya verdiği gayrimenkullerin kiralananları karşılığında alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %0,1'i diğer borçlar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0)

Diğer Borçlar	31.12.2023	31.12.2024
Alınan Depozito ve Teminatlar	-	430.000
Toplam	-	430.000

Kaynak: Finansal Tablolar

Uzun Vadeli Karşılıklar

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5374 Cad. No:44
Cankaya / ANKARA
Doğanbey M.D. 036 084 8737

Şirket'in uzun vadeli karşılıklar toplamı 31.12.2024 tarihinde 55.589 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 0) Şirket'in uzun vadeli karşılıklar, kıdem tazminatı karşılıklarından oluşmaktadır. 2024 ve 2023 yıllarına ait kıdem tazminatı karşılıkları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kıdem tazminatı Karşılıkları	31.12.2023	31.12.2024
Dönem İçinde Ayrılan Karşılıklar	-	55.589
Aktüeryal Kayıp (Kazanç)	-	17.805
Aktüeryal Kayıp Vergi Etkisi	-	(5.342)
Parasal Kayıp	-	(12.463)
Toplam	-	55.589

Kaynak: Finansal Tablolar

31.12.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %0,0'ı diğer uzun vadeli karşılıklar kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %0)

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %43,5 oranında artarak 316.704.415 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 220.708.001 TL)

31.12.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin %99,8'i ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemi oluşturmaktadır. (31.12.2023: %100,0)

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynakları ödenmiş sermaye, sermaye düzeltme farkları, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler), kardan yedekleri, geçmiş yıllar karları/ zararları ve dönem net karı kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynaklar toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %34,0 oranında artarak 1.573.710.725 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.174.089.570 TL)

Şirket özkaynakları içerisindeki en yüksek pay "Geçmiş Yıllar Karları" kalemidir. 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarında sona eren finansal tablolarına göre özkaynakların kaynaklar içerisindeki payı sırasıyla %80,0 ve %83,2'dir.

Özkaynaklar	31.12.2023	31.12.2024
Ödenmiş Sermaye	300.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	142.421.948	213.039.180
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	-	12.464
Kar Yedekleri	-	649.757
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	728.813.690	731.017.865
Net Dönem Karı / (Zararı)	2.853.932	128.991.459
Toplam	1.174.089.570	1.573.710.725

Kaynak: Finansal Tablolar

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 yıllarına ilişkin özel bağımsız denetimden geçen finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Gelir Tablosu (TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	31.12.2023	31.12.2024
Satış Hasılatı	252.663	31.370.614

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Satışların Maliyeti (-)	-	-9.184.334
Brüt Kar/(Zarar)	252.663	22.186.280
Genel Yönetim Giderleri (-)	-326.732	-8.548.070
Satış ve Pazarlama Giderleri (-)	-	-2.668.270
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.350.514	416.964.808
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-174.136.960
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	2.276.445	253.797.788
Finansman gideri öncesi faaliyet zararı	2.276.445	253.797.788
Finansman Giderleri (-)	-217.761	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları veya Kayıpları	-1.732.942	-28.815.256
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)	325.742	224.982.532
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri/(Gideri)	2.528.190	-95.991.073
Vergi Geliri/(Gideri)	-257.135	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	2.785.325	-95.991.073
Dönem Net Karı veya Zararı	2.853.932	128.991.459

*31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücüne göre ifade edilmiştir.
Kaynak: Finansal Tablolar

Hasılat

Şirket'in hasılat toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %12.316,0 oranında artarak 31.370.614 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 252.663 TL)

Hasılat	31.12.2023	31.12.2024
Yurtiçi Satışlar	252.663	30.842.982
Diğer Satışlar	-	527.632
Net Satışlar	252.663	31.370.614

Kaynak: Finansal Tablolar

Satışların Maliyeti

Şirket'in satışların maliyeti toplamı 31.12.2024 tarihinde 9.184.334 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 0)

Satışların Maliyeti	31.12.2023	31.12.2024
Satışların Maliyeti	-	-9.184.334
Toplam	0	-9.184.334

Kaynak: Finansal Tablolar

Faaliyet Giderleri

Şirket'in faaliyet giderleri genel yönetim giderleri ve pazarlama satış ve dağıtım giderlerinden oluşmaktadır.

Genel yönetim giderleri ağırlıklı olarak enflasyon artışı ile paralel hareket eden personel giderleri, kıdem tazminatı gideri, müşavirlik ve danışmanlık giderleri, seyahat giderleri ve kira giderleri kaleminden oluşmaktadır. 2024 yılında bir önceki yıla göre %2.516,2 oranında artarak 8.548.070 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 326.732 TL). Söz konusu artış ağırlıklı olarak personel giderleri, kiralama giderleri, vergi resim harç ve aidat giderlerindeki artıştır.

Genel Yönetim Giderleri	31.12.2023	31.12.2024
Personel Giderleri	-	-2.524.899
Kıdem Tazminatı Gideri	-	-73.394
Müşavirlik ve Danışmanlık Gideri	-3.898	-898.883
Seyahat Giderleri	-12.356	-

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beyoğlu Mah. 5314 Cad. No: 11
Kat: 1
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274900
Dışarıdan V.B. 636 084 8737

Kiralamaya Gideri	-288.758	-1.075.379
Sigortalamaya Gideri	-	-811.544
Vergi Resim Harç	-8.066	-1.535.432
Banka ve Komisyon Giderleri	-	-34.169
Aidat Giderleri	-11.403	-1.556.801
Noter Tescil İlan Giderleri	-	-36.721
Diğer Giderler	-2.251	-848
Toplam	-326.732	-8.548.070

Kaynak: Finansal Tablolar

Pazarlama satış ve dağıtım giderleri ağırlıklı olarak aidat gideri kaleminden oluşmaktadır. 2024 yılında 2.668.270 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 0).

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	31.12.2023	31.12.2024
Vergi Resim Harç	-	-431.272
Aidat Giderleri	-	-1.877.346
Diğer Giderler	-	-359.652
Toplam	0	-2.668.270

Kaynak: Finansal Tablolar

Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri

Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2024 yılında dönemde bir önceki yıla göre %17.639,3 oranında artarak 416.964.808 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2023: 2.350.514 TL). İlgili artışın nedeni yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazancındaki artıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.12.2023	31.12.2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	-	416.209.758
Cari Dönem Reeskont Geliri	1.030.143	-
Kur Farkı Gelirleri	1.320.371	748.720
Diğer Gelirler ve Karlar	-	6.330
Toplam	2.350.514	416.964.808

Kaynak: Finansal Tablolar

Esas faaliyetlerden diğer giderler 2024 yılında 174.136.960 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2023: 0). İlgili artışın temel nedeni yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kaybı kalemindeki artıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31.12.2023	31.12.2024
Stok Değer Düşüklükleri	-	-16.461.869
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kaybı	-	-156.785.784
Önceki Dönem Reeskont İptali	-	-713.500
Kur Farkı Giderleri	-	-175.806
Toplam	0	-174.136.959

Kaynak: Finansal Tablolar

Finansman Giderleri

Finansman giderleri 2024 yılında 0 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 217.761 TL) Finansman giderleri kalemi faiz giderlerinden oluşmaktadır.

Finansman Giderleri	31.12.2023	31.12.2024
Faiz giderleri	-217.761	-
Toplam	-217.761	0

Kaynak: Finansal Tablolar

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beylik Mah. 5314 Cad. No: 114
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 036 084 8737

Net Parasal Kayıp / Kazanç

Net parasal kazanç kayıp 2024 yılında dönemde bir önceki yıla göre %1.562,8 oranında artarak 28.815.256 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 1.732.942 TL)

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri

Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri, vergisi geliri/gideri ile ertelenmiş vergi gelir/giderlerinden oluşmaktadır. 2023 yılında 2.528.190 TL Sürdürülen faaliyetler vergi geliri söz konusu iken 2024 yılında 95.991.073 TL Sürdürülen faaliyetler vergi gideri meydana gelmiştir.

Dönem Net Karı

Dönem net karı 2024 yılında bir önceki yıla göre %4.419,8 oranında artarak 128.991.459 TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2023: 2.853.932 TL). İlgili artışın temel nedeni net yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazancıdır.

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

Şirket'in hasılat toplamı 31.12.2024 tarihinde bir önceki seneye göre %12.316,0 oranında artarak 31.370.614 TL olarak gerçekleşmiştir. (31.12.2023: 252.663 TL) Söz konusu artış Şirket'in faaliyetlerine 2023 yıl sonunda başlaması nedeniyle meydana gelmiştir.

Hasılat	31.12.2023	31.12.2024
Yurtiçi Satışlar	252.663	30.842.982
Diğer Satışlar	-	527.632
Net Satışlar	252.663	31.370.614

Kaynak: Finansal Tablolar

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

Yoktur.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in borçluluk durumunda en son finansal tablo tarihi olan 31.12.2024 tarihinden izahname imza tarihine kadar önemli bir değişiklik olamamıştır.

Borçluluk Durumu – 31.12.2024	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	335.908
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	335.908
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	317.190.004
Garantili	0
Teminatlı	0
Garantisiz/Teminatsız	317.190.004
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	317.525.912

Özkaynaklar	1.573.710.725
Ödenmiş Sermaye	500.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	213.039.180
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	12.464
Kardan Yedekleri	649.757
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	731.017.865
Net Dönem Karı / (Zararı)	128.991.459
TOPLAM KAYNAKLAR	1.891.236.636
Net Borçluluk Durumu- 30.06.2024	Tutar (TL)
A. Nakit	11.864.574
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	11.864.574
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	335.908
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	335.908
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-11.528.666
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	317.190.004
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	317.190.004
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	305.661.338

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

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

Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 yılları itibarıyla fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

KAYNAKLAR	31.12.2023	Pay	31.12.2024	Pay
Kısa Vadeli Yükümlülükler	72.352.151	5%	335.908	0%
Ticari Borçlar	70.936.248	5%	2.304	0%
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	16.165	0%	2.304	0%
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	70.920.083	5%	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	196.042	0%
Diğer Borçlar	1.157.541	0%	308	0%
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-	-	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	1.157.541	0%	308	0%
Ertelenmiş Gelirler	-	-	96.000	0%
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	-	-	96.000	0%
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	257.136	0%	-	-

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.226	0%	41.254	0%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	220.708.001	15%	317.190.004	17%
Diğer Borçlar	-	-	430.000	0%
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar</i>	-	-	430.000	0%
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	-	55.589	0%
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	-	-	55.589	0%
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	220.708.001	15%	316.704.415	17%
Özkaynaklar	1.174.089.570	80%	1.573.710.725	83%
Ödenmiş Sermaye	300.000.000	20%	500.000.000	26%
Sermaye Düzeltme Farkları	142.421.948	10%	213.039.180	11%
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	-	-	12.464	0%
Kardan Yedekleri	-	-	649.757	0%
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	728.813.690	50%	731.017.865	39%
Net Dönem Karı / (Zararı)	2.853.932	0%	128.991.459	7%
Toplam Kaynaklar	1.467.149.722	100%	1.891.236.636	100%

*31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücüne göre ifade edilmiştir.

Kaynak: Finansal Tablolar

Şirket'in fon kaynakları, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler ile özkaynaklardan oluşmaktadır. 31.12.2024 yılı itibarıyla Şirket'in kaynaklarının yaklaşık %0,0'ı kısa vadeli yükümlülükler, %17'si uzun vadeli yükümlülükler ve %83'ü özkaynaklardan oluşmaktadır. Şirket'in fon kaynakları içinde en öne çıkan kalem Özkaynaklar'dır.

Şirket'in kısa vadeli ve uzun vadeli fon kaynakları temel olarak, ticari borçlar, diğer borçlar çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü, diğer kısa vadeli yükümlülükler, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynakları; ödenmiş sermaye, sermaye düzeltme farkları, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler), kar yedekleri, geçmiş yıllar karları ve net dönem karı/zararından oluşmaktadır.

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

TL	31.12.2023	31.12.2024
Toplam finansal borçlanmalar	293.060.152	317.525.912
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	3.188.721	11.864.574
Net finansal borç / (net nakit)	289.871.431	305.661.338
Özkaynaklar	1.174.089.570	1.573.710.725
Net finansal borç / özkaynak oranı	0,25	0,19

Kaynak: Finansal Tablolar

Şirket'in net borç/özkaynaklar oranı 31.12.2024 tarihi itibarıyla 0,19, 31.12.2023 tarihi itibarıyla ise 0,25 olarak gerçekleşmiştir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Özet Nakit Akım Tablosu (TL)	31.12.2023	31.12.2024
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	62.625.852	-77.208.416
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-203.663.512	-182.425.035
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	115.700.345	270.617.232

Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	-25.337.315	10.983.781
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Üzerindeki Etkisi	- 11.244.387	-2.307.928
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / Azalış	- 36.581.702	8.675.853
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	39.770.423	3.188.721
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	3.188.721	11.864.574

Kaynak: Finansal Tablolar

2024 yılı itibarıyla 182.425.035 TL Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan nakit çıkışı, 270.617.232 TL Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan nakit çıkışı meydana gelmiştir.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Net Borç / Toplam Sermaye oranının yüksekliği Şirket'in finansal borçlarını ödeyememe riskini göstermektedir. Net borç hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Hazır değerler nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır. Toplam sermaye özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

Şirket'in işbu İzahname kapsamındaki finansal dönemler itibarıyla borçluluk durumu ile söz konusu borçların özkaynaklara olan oranları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

TL	31.12.2023	31.12.2024
Toplam finansal borçlanmalar	293.060.152	317.525.912
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	3.188.721	11.864.574
Net finansal borç / (net nakit)	289.871.431	305.661.338
Özkaynaklar	1.174.089.570	1.573.710.725
Net finansal borç / özkaynak oranı	0,25	0,19

Kaynak: Finansal Tablolar

Şirket'in net borç/özkaynaklar oranı 31.12.2024 tarihi itibarıyla 0,19, 31.12.2023 tarihi itibarıyla ise 0,25 olarak gerçekleşmiştir.

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:

İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2023	31.12.2024
Dönen Varlıklar	157.501.862	208.911.636
Kısa Vadeli Yükümlülükler	72.352.151	335.908
Net İşletme Sermayesi	85.149.711	208.575.728

Kaynak: Finansal Tablolar

Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarı ile net işletme sermayesi 208.575.728 TL olup yükümlülüklerini sahip olduğu varlık kalemleri ile karşılayabilecek durumdadır.

Şirket'in işbu izahname tarihinden itibaren en az 12 aylık dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ÖĞÜZAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. 5314 Çiğdem 111
Cankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 274800
Dışişleri V.D. 636 084 5737

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

Yoktur.

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

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracçının 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 ve dünyada meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, 2023 yılının Şubat ayında gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, inşaat yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler ve enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar Şirket’in yer aldığı sektörü etkileyen eğilimler arasında yer almaktadır.

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

İşbu izahnamenin 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. İhracçının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

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

Yoktur.

14.3. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

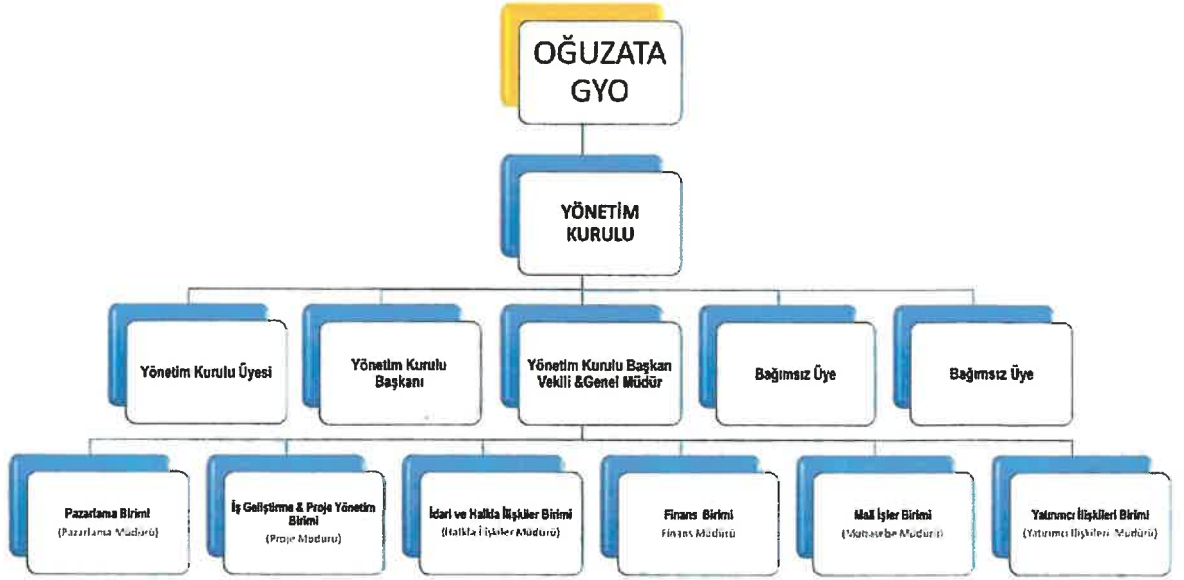
Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhracçının genel organizasyon şeması:

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barış Mah. 5314 Cad. No:14/14
Çankaya / ANKARA
D. T. 06100 / V.D. 06100



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Bedri Yaşar	Yönetim Kurulu Başkanı	BEYTEPE MAH. 5314 CAD. NO: 4A İÇ KAPI NO: 114 ÇANKAYA / ANKARA	Yoktur.	1 yıl / 10 ay	50.000.000	10,00
Muhammed Hüseyin Yaşar	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	BEYTEPE MAH. 5314 CAD. NO: 4A İÇ KAPI NO: 114 ÇANKAYA / ANKARA	Yoktur.	1 yıl / 10 ay	50.000.000	10,00
Hayali Tatlıkoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	BEYTEPE MAH. 5314 CAD. NO: 4A İÇ KAPI NO: 114 ÇANKAYA / ANKARA	Yoktur.	1 yıl / 10 ay	-	-
Şaban Kardeş	Yönetim Kurulu Üyesi	BEYTEPE MAH. 5314 CAD. NO: 4A İÇ KAPI NO: 114 ÇANKAYA / ANKARA	Yoktur.	1 yıl / 10 ay	-	-
Ayşe Yaşar Aytut	Yönetim Kurulu Üyesi	BEYTEPE MAH. 5314 CAD. NO: 4A İÇ KAPI NO: 114 ÇANKAYA / ANKARA	Yoktur.	1 yıl / 10 ay	-	-

Yönetim Kurulu üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler, 15.4 numaralı bölümde verilmektedir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Muhammed Hüseyin Yaşar	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	BEYTEPE MAH. 5314 CAD. NO: 4A İÇ KAPI NO: 114 ÇANKAYA / ANKARA	-	50.000.000	10

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

Şirket, 29.11.2023 tarihinde kurulmuştur. İhraççı'nın kurucuları hakkında bilgi aşağıda sunulmaktadır.

Adı Soyadı / Unvanı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççı dışında yürüttükleri önemli faaliyetler	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	Beytepe Mah, 5341 Cad., A Apt, No: 4, A/114 Çankaya / Ankara	-	-	400.000.000	80,00

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:

Bedri Yaşar, Ayşe Yaşar Aykut ve Muhammed Hüseyin Yaşar'ın babasıdır.

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

Bedri Yaşar

Bedri YAŞAR 1963 Şiran'da doğdu.

İlk, Orta ve Lise Öğrenimini Gümüşhane'de tamamlayan Yaşar, Ankara Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden 1986 yılında mezun oldu. **İnşaat sektöründe;** yurt içinde ve yurt dışında hastaneler, alışveriş merkezleri, toplu konut, köprü, doğalgaz boru hatları, kompresör istasyonları, çelik köprüler vb. birçok projeye imza attı. **Sanayi sektöründe;** hazır beton santrali üretimi, hazır demir tesisleri, inşaat demiri üretimi (haddecilik) ve prefabrik yapı elemanları tesisleri üretimi konusunda yurt içi ve yurt dışında fabrikalar kurdu, geliştirdi ve işletti. **Enerji sektöründe;** Aydın Efeler mevkiinde verimi en yüksek olan bio-enerji tesisleri ve organik gübre fabrikası kurulumunda bulundu. Yine enerji sektöründe Havza da 33 MW (RES) Rüzgar Enerjisi, Karabük Eskipazar'da 40 MW (GES) güneş enerjisi yatırımlarının organizasyonlarında bulundu. **Gıda Sektöründe;** Organik Tarım Sektöründe Ar-Ge çalışmalarına destek oldu ayrıca yerel üretim yapan (kuşburnu, alç ve böğürtlen suyu) yapan fabrika kurdu ve yöneticilik yaptı. **Otomotiv Sektöründe;** Mercedes Benz A.Ş. ana bayisi olarak İstanbul, Antalya, Eskişehir ve Düzce, satış ve servis organizasyonu olarak faaliyet gösteren şirketlerde ortaklık ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yaptı. **Finans Sektöründe;** 90 lı yılların başında

Türkiye 'de ilk defa faizsiz bankacılık sektörü ile ilgili çalışmalar başlattı ve bir finans kuruluşunun yönetiminde yer aldı. **Sivil Toplum Sektöründe;** Türkiye Hazır Beton birliğinin kurucu üyeliği, Ankara Ticaret Odası, Ankara Sanayi Odası üyelikleri, MÜSİAD Ankara şubesinin kurucusu olarak, Yönetim Kurulu Üyeliği yaptı. DEİK Türkiye Türkmenistan İş Konseyi Yönetim Kurulu Üyeliği, Türkiye Kırgızistan Yönetim Kurulu Üyeliği, Türkiye Özbekistan İş konseyi üyeliği olarak görev yaptı. **Çalıştığı Sivil toplum Kuruluşları;** Türkiye'deki trafik problemleri ile ilgili çalışmalarda bulundu. Depreme dayanıklı yapılar, kentsel dönüşüm ve depreme dayanıklı yapı malzemeleri konusunda çalışmalarda bulundu. Türkiye genelinde gerek üniversitelerde gerekse sivil toplum kuruluşlarında bu konularla ilgili konferanslar verdi. **Kültürel hayatı;** Türk dünyasına yönelik önemli faaliyetlerde bulundu ve Türk kültürünü koruma adına Türkmenistan Aşkabat'ta sergiler düzenledi.

- 2016 yılında HSY A.Ş. bünyesinde, Türkmenistan'da 600 m Daşoğuz Çelik Köprü yapımı tamamlanmıştır.
- 2017 yılında HSY A.Ş. bünyesinde Türkmenistan Zahmet ilçesinde, Çelik Köprü yapımı tamamlanmıştır.
- 1999 yılında EVREN YAPI A.Ş. bünyesinde Kırklareli Lüleburgaz Boru Hattı yapımı tamamlanmıştır.
- 2001 yılında EVREN YAPI A.Ş. bünyesinde, Bursa İnegöl Hattı yapımı tamamlanmıştır.
- 2000 yılında EVREN YAPI A.Ş. bünyesinde, TOKİ Dünya Bankası Konutları yapımı tamamlanmıştır.
- 2000 yılında EVREN YAPI A.Ş. bünyesinde, Adapazarı ve Sakarya Konutları yapımı tamamlanmıştır.
- 1999 yılında KADIOĞLU A.Ş. bünyesinde, Eskişehir ve Bursa kompresör istasyonları yapımı tamamlanmıştır.
- 2018 yılında HSY A.Ş. bünyesinde, Türkmenistan'da 800 yataklı Mulaga Hastanesi tamamlanmıştır.

TBMM 21. ve 27. Dönem Milletvekili olarak parlamentoda görev yaptı.

21.ve 27. Yasama dönemi sürecinde;

Bayındırlık komisyonu ve KİT komisyonlarında çalışmıştır.

Ayrıca mecliste açılan;

Trafik problemlerini araştırma komisyonunda,

Deprem araştırma komisyonlarında ve

Türkiye'deki balıkçılık sorunlarını araştırma komisyonunda çalışmıştır.

Turizm alanlarının gelişimiyle ilgili soruşturma komisyonunda başkanlık yaptı.

Muhammed Hüseyin Yaşar

06.09.1994 Ankara'da doğdu. İlkokul, Orta ve Lise eğitimini Ankara'da tamamladı. MEF Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Üniversite eğitimi sırasında müfredatta yer alan derslere ilaveten Deprem Mühendisliği ve Geoteknik Mühendisliği alanlarında ayrıca eğitim almıştır. Geri dönüştürülebilir malzemelerden üretilen beton alanında yaptığı akademik çalışma daha sonra yayın haline getirilmiş olup Lizbon'da IV International Conference on Progress of Recycling in the Built Environment isimli konferansta 2018 tarihinde poster sunumu olarak yayınlanmıştır.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No:14 Kat: 4
Çankaya / ANKARA
Dokanbey M.D. 636 084 8737

2019 yılında saha şefi olarak, Beytepe 1923 projesinde çalışmaya başladı. Ankara Çankaya Beytepe’de bulunan, 18.000 m2 arsa alanına sahip, 93.000 m2 inşaat alanı olan Beytepe 1923 projesinin, 67.000 m2 alanda toplam 130.000 m2 olan 280 mağazalı Collesium Beytepe ve Semt Beytepe projelerinin mühendislik - mimari projelendirme süreçlerinde ve geliştirme aşamasında aktif rol oynadı.

İnşaat sektöründe; Nitelikli, yüksek segmentli konut, ticaret merkezi ve ofis projeleri üreten firmanın **Officium Beytepe, Beytepe 1923, Collesium-Yaka AVM** gibi güncel projelerinin tamamında mühendislik ve mimari projelerin süreçlerini yönetmekte, kalite kontrol ve uygulama denetimlerini yapmaktadır. 2018 de deprem yönetmeliğine uygun güvenilir, yüksek katlı karma binaları, lüks konut ihtiyacını karşılamak için projelendirilen villa projeleri, şehrin yeni merkezinde yer alan üst segment ofisler, alışveriş merkezi kültürüne yeniden şekil veren sosyal ihtiyaçların açık alanda karşılanmasını amaçlayan yeni nesil açık alışveriş ve sosyalleşme merkezleri gibi projelerin yapımını üstlenen firmanın bütün projelerinin, mühendislik ve mimari çizim, yapım ve yönetiminin organizasyonunda proje yöneticisi olarak yer almaktadır. Oğuzata Mimarlık ve Mühendislik A.Ş. firmasında Yönetim Kurulu Başkanı olarak 2 yıl görev yapmıştır. Ayrıca, Anadolu 1919 ticari ve konut projesinin yüklenici firması olan Ardu Yapı San. A.Ş. de 2022 yılından beri Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. **Enerji sektöründe;** Türkiye’nin en büyük hayvansal biyogaz tesisi olan Senkron Enerji A.Ş de 30.04.2014 – 16/05/2017 tarihleri arasında hissedar olarak bulunmuş , 29.11.2023 tarihinden itibaren Oğuzata Gayrimenkul Yatırımları ve İş Geliştirme A.Ş. de Yönetim Kurulu Başkan vekili olarak göreve başlamış, halen Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür olarak çalışma hayatına devam etmektedir.

Dil eğitimini İngiltere’de almış olup, iyi derecede İngilizce bilmektedir.

2014-2017 yılları arasında SENKRON ENERJİ A.Ş. ’de Şirket Ortağı.

2019 – 2024 yılları arasında Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat A.Ş.’de mühendis ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini almış olup mevcut durum itibarıyla Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat A.Ş.’de yönetim kurulu üyesidir.

2022-2024 yılları arasında ARDU YAPI A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır.

2024 yılında Şirket’te Genel Müdür olarak atanmıştır ve halen görevine devam etmektedir.

Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat A.Ş. ve Ardu Yapı San. A.Ş. bünyesinde aşağıdaki projelerde farklı görevler yürütmüştür:

- Officium Private Office | Ankara | 2019
- Beytepe 1923 | Ankara | 2020
- Anadolu 1919 | Ankara | 2022
- Collesium Yaka AVM | Ankara | 2023
- Bodrum Tridente | Bodrum | 2023
- Semt Beytepe | Ankara | 2023

Hayali Tatlıoğlu

Hayali TATLILIOĞLU, 1973 Çorum Sungurlu’da doğdu.

İlk ve orta öğrenimini Ankara’da tamamlayan Tatlıoğlu, Gazi Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat bölümünden mezun oldu.

Askerlik sonrası başladığı profesyonel iş yaşamında, 1997-1998 yılları arasında Demirbank TAŞ’de Başkent şubesinde krediler yetkilisi olarak görev yaptı. 1998-2001 yılları arasında

Evren Holding bünyesinde Finans müdürlüğü görevi yapmıştır. 2001-2002 yılları arasında Köy-Tür Tavukçuluk finans uzmanı olarak, 2002-2003 yılları arasında Gıpta Takvim Ajanda firmasında finans müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. 2004-2007 yılları arasında Türkiye Finans Katılım Bankasında pazarlama yetkilisi olarak görev yaptı. 2007-2023 yılları arasında Kuveyt Türk Katılım Bankası'nda çalıştı. 2013-2017 yılları arasında Sincan şube müdürlüğü, 2017-2021 arası Keçiören şube müdürlüğü, 2021-2022 arasında Cebeci şube müdürlüğü, 2022-2023 yılları arasında Şaşmaz şube müdürlüğünde görev yaptıktan sonra 2023 Ekim ayı itibarıyla emekli olmuştur.

Bankacılık çalışma hayatında dış ticaret eğitimleri, mali tahlil eğitimleri, risk takip eğitimleri, banka müdürlüğü eğitimlerini tamamlamıştır.

Bankacılık hayatı boyunca gayrimenkul sektörünün gelişimini yakından izlemiş ve kredi veren kısmında sektörün süreç içindeki olup bitenlerini yakından takip etmiştir.

Evi ve 3 çocuk babası olan TATLILIOĞLU, Oğuzata GYO firması bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır.

Şaban Kardeş

1961 yılında Bayburt'ta dünyaya gelen Şaban KARDEŞ, ilk ve orta öğrenimini Bayburt'ta tamamladı. Yüksek öğrenimini Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nde tamamlayarak 1987 yılında mezun oldu. Ağırlıklı olarak gıda sektöründe ticari faaliyetlerini sürdüren Şaban KARDEŞ, 1988-2005 yılları arasında Ülker, Coca-Cola gibi markaların bölge distribütörlüğünü üstlenen çeşitli şirketlerde yönetim kurulu başkanı olarak görev yaptı. 1999-2002 yılları arasında Bayburt milletvekili ve T.B.M.M. Anayasa Komisyonu üyeliği görevlerinde bulundu. 2003 yılında kurucularından olduğu Tek İç Ve Dış Ticaret Anonim Şirketi üzerinde kömür ticareti yapan Şaban Kardeş, 2009 - 2010 yılları arasında Türkmenistan'da Köprü inşaat tahhüt işlerinde çalışmıştır. 2012-2016 yılları arasında yine ortağı olduğu Berksu Yapı Proje İnşaat Ltd.Şti.nde inşaat üzerine, sonrasında da Türkşen Sigorta adlı acenteda sigortacılık konusunda faaliyet göstermiştir. 2019-2020 yıllarında Çözüm dış Ticaret Petrol Ürünleri A.Ş. de yönetim kurulu üyeliği yapmıştır. Halihazırda ticari faaliyeti olmayan bazı demeklerde yöneticilik yapmaktadır.

Ayşe Yaşar Aykut

01.01.1991 tarihinde Ankara'da doğdu. İlkokul, ortaokul ve lise öğrenimini Ankara'da tamamladıktan sonra, 2009 - 2014 yılları arasında Yeditepe Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık bölümünden mezun oldu. Daha sonra 2018-2019 yılları arasında İtalya'nın Milano şehrinde yerleşik olan Domus Academy'de Interior and Living Design alanında yüksek lisans eğitimi aldı. Akademik başarılarının yanı sıra eğitim hayatı boyunca ve sonrasında stajlar ve farklı alanlarda uygulamalı projelerde tecrübe kazandı. Lisans mezuniyeti sonrası 2014-2018 yılları arasında İstanbul'da bir mimarlık ofisinde café, restoran, konut, mağaza gibi birçok farklı projenin yapımında sahada yetkili mimar olarak görev aldı. İtalya'da yüksek lisans programı boyunca projelerine devam ederek yurtiçi tecrübelerine yurtdışı proje yönetimleri ve stajları da ekleyerek Natuzzi, Kartell gibi dünyaca ünlü İtalyan mobilya firmaları ile işbirlikli projeler yaptı. Kartell firması için yönetmiş olduğu proje ile Domus Academy'de tüm projeler arasında 1.lık aldı. Ardından yüksek lisans programını tamamlamak için 3 ay süreyle Milanoda Ark3p isimli mimari bir ofiste staj yaptı.

2019 yılından itibaren, daha önce de tasarım ve iş organizasyonunda yer aldığı Oğuzata firmasında aktif olarak çalışmaya başladı. Nitelikli, yüksek segmentli konut, ticaret merkezi ve ofis projelerinde yer alan firmanın işe başlangıç tarihi olan 2019 yılından sonra başladığı ve hala devam eden Officium Beytepe, Beytepe 1923, Anadolu 1919, Collesium-Yaka AVM gibi güncel projelerinin tamamında mimari ve iç mimari projelendirme süreçlerini yönetmekte, kalite kontrol ve uygulama denetimlerini yapmaktadır. Yüksek katlı karma

binaları, lüks konut ihtiyacını karşılamak için projelendirilen villa projeleri, şehrin yeni merkezinde yer alan üst segment ofisler, alışveriş merkezi kültürüne yeniden şekil veren sosyal ihtiyaçların açık alanda karşılanmasını amaçlayan yeni nesil açık alışveriş ve sosyalleşme merkezleri gibi projelerin yapımını üstlenen firmanın bütün projelerinin tasarım, çizim, yapım ve yönetiminin organizasyonunda proje yöneticisi olarak yer almaktadır. 40 yılı aşkın süredir inşaat yapan Oğuzata firmasında aktif olarak proje yöneticisi olarak çalışmaya devam etmekte, Oğuzata GYO'da ise Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

İş Tecrübeleri:

Ali Türker Design Office (2014-2018) / İstanbul-Türkiye

Mimar &Proje Yöneticisi olarak :

- Richess Istanbul | İstanbul | 2016
- Lange Patisserie | İstanbul | 2015
- Beer Hall | İstanbul | 2015
- Huxo Cafe | İstanbul | 2015
- Del Mare Restaurant | İstanbul | 2014
- Chef Mezze | İstanbul | 2016
- Coffee Bain | İstanbul | 2015
- Private Reason | İstanbul | 2015
- Huxo Cafe | İstanbul | 2014
- Chef Döner | İstanbul | 2014
- Kaira | İstanbul | 2016
- Gecce.com Awards | İstanbul | 2015
- Bagozza | İstanbul | 2015
- Erkan Akıllı Dent Office | İstanbul | 2016
- Zeytinburnu Private House | İstanbul | 2016
- Kemer Country Private | İstanbul | 2016
- Kısıklı Villa | İstanbul | 2015
- Shaky Fur & Leather | İstanbul | 2018
- Shaky Fur & Leather | İstanbul | 2017
- Bagozza | İstanbul | 2018
- Quyyu Hanımeli | İstanbul | 2017
- Balkon Cafe | Ankara | 2018

Ark3p Architectural Office (2018) / Milano-Italy

Mimar & İç Mimar olarak :

- Birreria Ristorante | Milano | 2018

Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat A.Ş. (2)

Mimar&Proje Yöneticisi olarak/Yönetim Kurulu Üyesi :

- Officium Private Office | Ankara | 2019

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

100

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: 11
Çankaya / ANKARA
Doganbey V.D. 036 084 8737

- Beytepe 1923 | Ankara | 2019

- Collesium Yaka AVM | Ankara | 2023

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

Adı-Soyadı	Şirket Unvanı	Görevi	Pay	Güncel Durum
Bedri Yaşar	Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Etmekte
	Evren Grup Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Pay Sahibi ve Yönetim Kurulu Başkanı	%100	Devam Etmekte
	Ardu Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Adına hareket eden gerçek kişi	-	Devam Etmekte
	IPF Teknoloji Elektrik İthalat İhracat Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Etmekte
Muhammed Hüseyin Yaşar	Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Pay Sahibi ve Yönetim Kurulu Üyesi	%100	Devam Etmekte
	Evren Grup Gayrimenkul Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Etmemekte
	Ardu Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Devam Etmemekte
	IPF Teknoloji Elektrik İthalat İhracat Ticaret Anonim Şirketi	Pay Sahibi	%100	Devam Etmekte

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No 4/114
Çankaya / ANKARA
Doküman V.D. 636 084 8737

Şaban Kardeş	Türk Dünyası Parlamenteler Birliği	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Devam Etmekte
Ayşe Yaşar Aykut	Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Pay Sahibi	-	Devam Etmemekte

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 uyumsuzluk 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.

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

Yoktur.

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ**

**OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Beytepe Mah. 5314 Cad. No:44/114
Ankara / ANKARA
Doğanbey V.D. 636 064 6777

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

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Yoktur.

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

Yoktur.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Bedri Yaşar	Yoktur.	1 yıl / 10 ay
Muhammed Hüseyin Yaşar	Yoktur.	1 yıl / 10 ay
Hayali Tatlıhoğlu	Yoktur.	1 yıl / 10 ay
Şaban Kardeş	Yoktur.	1 yıl / 10 ay
Ayşe Yaşar Aykut	Yoktur.	1 yıl / 10 ay

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

Yoktur.

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

Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla mevcut Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiye yukarıda yer verilmektedir. Şirket tarafından denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve kurumsal yönetim komitesi kurulacaktır. Söz konusu komitelerin kurulmasına ilişkin olarak henüz yönetim kurulu kararı alınmamıştır. Söz konusu komiteler sermaye piyasası mevzuatına uygun şekilde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi atanacaktır. Dolayısıyla ilgili komitelerin, Şirket paylarının halka arzını takiben SPK'nın II-17b.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum çerçevesinde ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürelerle uyularak ve her hâlükârda en geç halka arzdan sonra gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantısına kadar faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklıklar, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Şirket, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır.

Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülükler 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.

Esas Sözleşme'nin sermaye piyasası mevzuatına uyumu tamamlanmış olup Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesi uyarınca SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerine uyulacak olup zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup, Esas Sözleşme'ye aykırı sayılacaktır.

Şirket tarafından Ücretlendirme Politikası, Bilgilendirme Politikası, Kar Dağıtım Politikası ve Bağış ve Yardım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 17.03.2025 tarih ve 2025/20 sayılı yönetim kurulu kararı alınmış olup Şirket'in gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantısında Kâr Dağıtım Politikası ile Bağış ve Yardım Politikası'nın Şirket pay sahiplerinin onaylarına, Bilgilendirme Politikası ile Ücretlendirme Politikasının ise bilgilerine sunulmasına karar verilmiştir. Politikaların içeriklerine aşağıda yer verilmektedir.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

I-KONU

İşbu Bilgilendirme Politikası ("Politika" veya "Bilgilendirme Politikası"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn") ile II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği ("Özel Durumlar Tebliği"), II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Kurumsal Yönetim Tebliği") ve ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri ("Kurumsal Yönetim İlkeleri") de dahil olmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK" veya "Kurul") düzenlemeleri ve Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa İstanbul") düzenlemeleri çerçevesinde, başta yatırımcılar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile olan iletişimin esaslarını düzenlemek üzere hazırlanmıştır.

II-AMAÇ

İşbu Bilgilendirme Politikası'nın temel amacı, Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyet gösterdiği sektörün imkân verdiği ölçüde şirketin geçmiş performansı ile gelecek beklentilerine ilişkin ticari sır niteliğini taşımayan yatırım kararlarını etkileyebilecek bilgi ve gelişmelerin ilgili mevzuat çerçevesinde başta yatırımcılar olmak üzere menfaat sahiplerinin bilgisine tam, adil, doğru, zamanında ve anlaşılır bir şekilde sunulmasını sağlamaktır.

III-BİLGİLENDİRME POLİTİKASI ESASLARI

1- Bilgilendirme Yöntem ve Araçları

TTK, SPK ve Borsa İstanbul düzenlemeleri çerçevesinde ve bu düzenlemelerde meydana gelebilecek değişiklikler saklı kalmak üzere, Şirket tarafından kullanılan kamuyu aydınlatma ve bilgilendirme politikası yöntem ve araçları;

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bevtepe Mah. 5314 Cad. No:14/114
Çankaya / ANKARA
Doganbey V.D. 636 064 8737

- (i) Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlanan özel durum açıklamaları ve genel bilgi formu,
- (ii) Periyodik olarak KAP aracılığıyla duyurulan finansal tablolar, dipnotlar, bağımsız denetim raporları, faaliyet raporları ve sorumluluk beyanları,
- (iii) Kurumsal internet sitesi www.oguzatagyo.com
- (iv) Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilanlar ve duyurular,
- (v) Yazılı, görsel ve sosyal medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,
- (vi) Sermaye piyasası katılımcıları ile yüz yüze veya telekonferans vasıtasıyla yapılan bilgilendirme ve görüşme toplantıları,
- (vii) SPK düzenlemeleri gereği düzenlenen izahnameler, ihraç belgeleri, duyuru metinleri ve diğer dokümanlar,
- (viii) Yatırımcılar için hazırlanan sunumlar, bilgilendirme ve tanıtım dokümanları.

2- Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

Şirket adına yukarıda belirtilen yöntem ve araçlar çerçevesinde yapılacak açıklama ve bilgilendirmeler, imza sirküleri uyarınca imzalanan form, beyan ve raporlar dışında, Yönetim Kurulu üyeleri ve Yönetim Kurulu tarafından yetkilendirilen kişi/kişiler tarafından yapılır.

3- Özel Durumların Kamuya Açıklanması

Özel Durumlar Tebliği çerçevesinde gerçekleştirilmesi gereken özel durum açıklamaları, anılan tebliğ hükümlerine uygun olarak ilgili birimlerden alınan bilgiler çerçevesinde hazırlanarak KAP aracılığı ile kamuya duyurulur. KAP'ta ilan edilen özel durum açıklamalarına, Özel Durumlar Tebliği'nde belirtilen süre boyunca Şirket internet sitesinde de yer verilir veya bağlantı sağlanır.

4- Finansal Tabloların ve Faaliyet Raporunun Kamuya Açıklanması

Şirket'in yıllık ve ara dönem finansal tabloları, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanır. Finansal tablolar mevzuatın öngördüğü dönemler için bağımsız denetimden geçirilir ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Denetimden Sorumlu Komite'nin uygun görüşüyle Yönetim Kurulu onayını takiben yetkili kişilerce doğruluğunu belirten sorumluluk beyanı ile birlikte KAP aracılığıyla kamuya açıklanır.

Faaliyet Raporları; TTK, SPKn, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve diğer ilgili mevzuat düzenlemelere uygun olarak hazırlanır ve ilgili mevzuatta belirtilen süreler ve usul doğrultusunda Yönetim Kurulu onayını müteakip KAP aracılığıyla kamuya açıklanır.

5- Kurumsal İnternet Sitesi

Şirket'in kurumsal internet sitesi (www.oguzatagroup.com) ilgili mevzuat uyarınca bulunması gerekli tüm bilgileri içerecek şekilde düzenlenmiş olup bu bilgiler gerekli periyotlarda güncellenir.

6- İçsel Bilginin Kamuya Açıklanmasına Kadar Gizliliğinin Sağlanması

İçsel bilgi, Şirket sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını ve yatırımcıların yatırım kararını

etkileyebilecek henüz kamuya açıklanmamış bilgi, olay ve gelişmelerdir.

Şirket, meşru çıkarlarının zarar görmemesi için içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını, yatırımcıların yanıltılmasına yol açmaması ve bu bilgilerin gizli tutulmasını sağlayabilecek olması kaydıyla erteleyebilir. Söz konusu içsel bilginin açıklanmasının ertelenmesi Yönetim Kurulu'nun yetkisindedir. Erteleme nedenlerinin ortadan kalkmasını müteakip ertelenme kararının nedenleri ile birlikte hemen açıklama yapılır. Açıklanması ertelenen içsel bilgiye konu olan olayın gerçekleşmemesi durumunda açıklama yapılmayabilir.

İçsel bilgiye sahip Şirket çalışanları, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirilirler.

7- İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler ve Bunlarla Yakından İlişkili Kişiler

Özel Durumlar Tebliği çerçevesinde, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri ve Yönetim Kurulu üyesi olmadığı halde Şirket'in içsel bilgilerine doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve Şirket'in gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişiler, Şirket'in organizasyon yapısı ve pozisyonların görev tanımları dikkate alınarak idari sorumluluğu bulunan kişiler olarak belirlenmiştir.

ÜCRETLENDİRME POLİTİKASI

I-KONU

İşbu Ücretlendirme Politikası ("**Politika**" veya "**Ücretlendirme Politikası**"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("**TTK**") ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("**SPKn**") ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("**Kurumsal Yönetim Tebliği**") ve ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri ("**Kurumsal Yönetim İlkeleri**") de dahil olmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu ("**SPK**" veya "**Kurul**") düzenlemeleri çerçevesinde, Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("**Şirket**") tarafından Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarını tanımlamak üzere hazırlanmıştır.

II-AMAÇ

İşbu Ücretlendirme Politikası'nın amacı, Şirket tarafından uygulanacak ücretlendirme esaslarının, ilgili mevzuat, Şirket'in faaliyet ve stratejileri ile uyumlu şekilde belirlenmesini sağlamaktır. Şirketimiz, uzun vadeli hedef ve stratejilerini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu, alanında yetkin, performansı, bağlılığı ve motivasyonu yüksek yöneticilerin elde tutulmasını destekleyecek adil bir ücret politikası benimsemeyi amaçlamaktadır.

III-ÜCRETLENDİRME ESASLARI

Yönetim Kurulu üyelerine her yıl Genel Kurul tarafından belirlenen tutarda huzur hakkı ve/veya sair diğer haklar ödenecektir. Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek her türlü huzur hakkı vb. menfaatin tayininde, karar verme sürecine olan katkı, alınan sorumluluklar, bilgi ve beceriler gibi kriterler göz önünde bulundurulacak, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin huzur hakları belirlenirken özellikle tutarının üyelerin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olmasına dikkat edilecektir.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilere Yönetim Kurulu tarafından belirlenen tutarda ücret ödenecektir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler, hem yüksek performans ve

işle bağılılığı teşvik edecek hem de sektörle rekabet edebilecek şekilde belirlenecektir. Ücretler tayin edilirken, Şirket'in faaliyetleri, büyüklüğü, iç dengeleri, hedefleri, piyasadaki makroekonomik veriler, piyasada uygulanan ücret politikaları, sektörel veriler, uluslararası standartlar ve yasal yükümlülükler de dikkate alınacaktır .

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin etkinliğinin ve performansının artırılması, performans sürekliliğinin sağlanması ve Şirket için katma değer yaratan yöneticilerin ayrıştırılması amacıyla Şirket performansı ve bireysel performansa göre belirlenecek tutarlarda prim ödemeleri gerçekleştirilebilecektir. Prim ödemeleri başta olmak üzere, performansa dayalı gerçekleştirilecek ödemeler hiçbir surette önceden garanti edilmeyecektir. Prim ödemeleri öncelikle Yönetim Kurulunun değerlendirilmesine sunulacak ve onayı sonrası yapılacaktır.

Ücret, prim ve diğer özlük haklarının gizliliği esastır.

Yönetim kurulu üyeleri ile idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin, Şirket'te üstlendikleri sorumluluklar ve görevleri gereği katlandıkları giderler, Genel Müdür onayı ile Şirket tarafından karşılanacaktır.

İşbu Politika'nın uygulanması ve geliştirilmesinden Yönetim Kurulu sorumludur. Ücretlendirme uygulamalarının Yönetim Kurulu adına izlenmesi, denetlenmesi ve raporlanması sürecini Kurumsal Yönetim Komitesi yürütür.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") kâr payı dağıtım konusunda Şirket Esas Sözleşmesi ("Esas Sözleşme") hükümleri ve ilgili mevzuat çerçevesinde, Şirket ve Şirket pay sahiplerinin menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlemektedir.

Şirket, fon gereksinimleri, nakit akış, kârlılık ve nakit durumu, yatırım ve finansman planları, piyasa ve ekonomik koşullardaki gelişme ve beklentiler dikkate alarak, ilgili mevzuat çerçevesinde nakit ve/veya bedelsiz pay olarak kar dağıtabilir. Şirket kar dağıtım politikası kapsamında, mevcut olması halinde, sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edilen hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtmayı planlamaktadır. Ulusal ve küresel şartlara, Şirket'in orta ve uzun vadeli büyüme ve yatırım stratejilerine ve nakit gereksinimlerine bağlı olarak bu oran Yönetim Kurulu tarafından gözden geçirilir. Bu şartlar doğrultusunda dağıtılabılır kârın oranı, her yıl Yönetim Kurulu'nun önerisi ve Genel Kurul'un onayıyla azaltılabilir, artırılabilir veya yukarıda yer alan esaslar çerçevesinde herhangi bir kâr dağıtım yapılmamasına karar verilebilir.

Kâr payı dağıtımına ve kârın dağıtım şekli ve zamanına, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine, Şirket Genel Kurulu tarafından karar verilir. Kâr payı dağıtım işlemlerine, en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması şartıyla, Genel Kurul'da karara bağlanan tarihte başlanır.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kâr payı dağıtımına karar verilen Genel Kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla, eşit veya farklı tutarlı taksitlerle de kâr payına ilişkin ödemeler yapılabilir. Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı geri alınamaz.

Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgiye kâr dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir.

Şirket ayrıca 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri çerçevesinde kâr payı avansı dağıtabilir.

İşbu Kâr Dağıtım Politikası'nda değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin Yönetim Kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI

I-KONU

İşbu Bağış ve Yardım Politikası ("**Politika**"), Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("**Şirket**") tarafından gerçekleştirilebilecek bağış ve yardımlara ilişkin esasları düzenlemektedir.

Politika, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("**SPKn**"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("**TTK**"), II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ve anılan tebliğ ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkeleri ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı ile Şirket Esas Sözleşmesi ("**Esas Sözleşme**") ilgili hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

II-AMAÇ

Şirket tarafından gerçekleştirilebilecek bağış ve yardımların temel amacı, toplumsal sorumlulukların yerine getirilmesi, toplumsal sorumluluk bilincinin oluşturulması, sosyal ve toplumsal ihtiyacın karşılanması, kamuya fayda sağlanması ve kamuya faydalı faaliyetlerin bağışlarla özendirilmesidir.

III-BAĞIŞ VE YARDIM ESASLARI

Şirket, sermaye piyasası mevzuatı, TTK, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, ve ilgili diğer mevzuat ile Şirket iç düzenlemeleri ve Esas Sözleşme hükümlerine bağlı kalmak, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine aykırılık gerçekleştirmemek, gerekli özel durum açıklamalarını yapmak ve yıl içinde yapılan bağışları Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunmak şartıyla, Şirket'in amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde Genel Kurul'un tespit edeceği sınırlar dâhilinde Yönetim Kurulu kararı ile bağış ve yardımda bulunabilir. Sermaye Piyasası Kurulu, bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.

İşbu Politika kapsamında Şirket tarafından gerçekleştirilecek bağış ve yardımların nakdi ve aynı mahiyette olması mümkündür.

İşbu Politika, Şirket Genel Kurulu'nun onayına sunulur ve Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Genel Kurul tarafından onaylanana Politika doğrultusunda, Şirket tarafından 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 uygulamasında Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan sınırlayıcı düzenlemeler saklıdır.

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

Şirket, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yatırımcı ilişkileri bölümü" başlıklı 11'inci maddesinin 6'ncı fıkrası uyarınca, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren altı ay içerisinde yatırımcı ilişkileri bölümünü oluşturacak, yatırımcı ilişkileri

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Berkat Mah. 5314 Cad. Nispetiye
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900

bölümü yöneticisini görevlendirecek ve söz konusu madde kapsamındaki diğer yükümlülüklerini yerine getirecektir.

Yatırımcı ilişkiler biriminin temel faaliyetleri ve sorumluluklarının aşağıdaki sıralanmaktadır:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Yatırımcıların Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel Kurul toplantıları ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 3'tür. 2023 yılında personeli bulunmamaktadır.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı	
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul İtibarıyla 19/12/2024	İzahname Tarihi İtibarıyla

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Muhammed Hüseyin Yaşar	50.000.000	10,00	50.000.000	10,00
Bedri Yaşar	50.000.000	10,00	50.000.000	10,00
Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	400.000.000	80,00	400.000.000	80,00
TOPLAM	500.000.000	100,00	500.000.000	100,00

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul İtibarıyla 19/12/2024		İzahname Tarihi İtibarıyla	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Muhammed Hüseyin Yaşar	450.000.000	90,00	450.000.000	90,00
Bedri Yaşar	50.000.000	10,00	50.000.000	10,00
TOPLAM	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 "İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Esas Sözleşme'nin "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 genel kurul tarafından seçilir.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı 500.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibarı değerinde 500.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 100.000.000 adet pay karşılığı 100.000.000 TL'den; B grubu hamiline 400.000.000 adet pay karşılığı 400.000.000 TL'den oluşmaktadır.

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

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal	Sermayeye Oranı	Toplam (TL)
-------	-------------------	---	----------------------	--------------------	----------------

	Olduğu		Değeri (TL)	(%)	
A	Nama	A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.	1	20,00	100.000.000
B	Hamiline	İmtiyaz bulunmamaktadır.	1	80,00	400.000.000
TOPLAM				100,00	500.000.000

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 hâkimiyetine dolaylı olarak sahip olan kişi Muhammed Hüseyin Yaşar'dır. Muhammed Hüseyin Yaşar'ın yönetim hakimiyeti, doğrudan ve dolaylı olarak imtiyazlı A grubu payların tamamına ve imtiyazsız B grubu payların çoğunluğuna sahip olmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılması konusunda mevzuatta ve esas sözleşmede yer alan kurumsal yönetim ilkeleri dışında bir tedbir alınmamış olup halka arz sonrası Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sağlanması amacıyla Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşturulacak olması ve bağımsız yönetim kurulu üyelerinin atanmış olması yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici tedbirler arasında sayılabilir.

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:

Bedri Yaşar, Muhammed Hüseyin Yaşar'ın babasıdır.

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:

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kısa vadede ilişkili taraflara ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Ardu Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	70.920.083
Toplam	-	70.920.083

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Oğuzata Mimarlık Müh. İnş. San. ve Tic. A.Ş.	308	1.157.541
Toplam	308	1.157.541

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait ilişkili taraflarla yapılan satış işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Yapılan İşlemler	31.12.2024	31.12.2023
Oğuzata Mimarlık Müh. İnş. San. ve Tic. A.Ş.	527.632	-
Toplam	527.632	-

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

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler	31.12.2024	31.12.2023
Oğuzata Mimarlık Müh. İnş. San. ve Tic. A.Ş.	527.632	-
Net Satışlar	31.370.614	-
İlişkili Taraf İşlemi/Net Satışlar	1,70%	

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 500.000.000,00 TL'dir. Sermaye, her biri 1 TL nominal değerde 100.000.000 adet A grubu, 400.000.000 adet B grubu olmak üzere toplamda 500.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Söz konusu çıkarılmış sermaye muvazaadan arı şekilde tamamen ödenmiştir.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL değerinde olup her biri 1 Türk Lirası değerinde 2.500.000.000 adet paya ayrılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

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

Şirket'in sermayesinin 192.950.000 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak bölünme sonucu varlıklardan karşılanmıştır.

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:

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: 4A/114
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 535 084 8737

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynaklarına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

TTSG Tarih ve Sayısı	Önceki Sermaye	Ulaşılan Sermaye	Artırım Kaynağı
29.11.2023 tarih ve 10968 sayılı TTSG	-	300.000.000	Kuruluş sermayesinin 107.050.000 TL'lik kısmı nakden, 192.950.000 TL'lik kısmı aynı sermaye olarak bölünme sonucu varlıklardan karşılanmıştır.
09.01.2024 tarih ve 10996 sayılı TTSG'	300.000.000	500.000.000	Tamamı nakden karşılanmıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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 Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca:

"Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en çok 7 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, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir. Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde 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 Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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. İlk yönetim kuruluna seçilen üyeler geçici madde 1'de gösterilmiştir. Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.”

Şirket'in yönetim kurulu temsil iç yönergesi uyarınca Şirket'i temsile yetkili olanlar Şirket'in yönetim kurulu başkanı, yönetim kurulu başkan vekili, murahhas üye, genel müdür ve yardımcıları, direktörler, koordinatörler, müdürler ve diğer yetkili idarecilerdir. İç yönergeye göre sınırlı imza yetkisi A ve B grupları olmak üzere ikiye ayrılmış olup A grubu sınırlı imza yetkilileri, yönetim kurulu başkanı, yönetim kurulu başkan vekili, yönetim kurulu üyeleri, murahhas üye ve genel müdür, B grubu imza yetkilileri ise genel müdür yardımcıları, direktörler, koordinatörler, müdürler ve diğer yetkili idarecilerdir.

2 A grubu sınırlı imza yetkilisinin müşterek imzaları ile “gayrimenkul alım ve satımları, Şirket leh ve aleyhine ipotek tesisi ve fekki için tapu ve kadastro müdürlükleri ile diğer ilgili resmi dairelere verilecek evraklar, borç senetleri veya bu mahiyetteki senedat ve banka teminat mektupları ve kredi mukavelenameleri, Şirket lehine kredi tesis edecek resmi ve özel sektöre ait kuruluşların kredi tesisinden tütevellit bilcümle evrak ve kefalet verilmesi” hususlarında Şirket'i bağlayacaktır.

2 B grubu sınırlı imza yetkilisi veya 1 B grubu sınırlı imza yetkilisi ile 1 A grubu sınırlı imza yetkilisinin müşterek imzaları “sair bilcümle alımlardan borçların ve taahhütlerin edasından mütevellit tediyata ait çek, makbuz, talimat mektubu ile bu mahiyetteki her türlü belge, ve TTK'da tada edilen kıymetli evrak ve kambiyo senetlerinin cirosu” hususlarında Şirket'i bağlayacaktır.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ÖĞÜZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: 42 Kat: 1
Çankaya / ANKARA
Düzenleyici V.D. 638 084 8737

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

Esas Sözleşme'nin "*Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu*" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca; Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca 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.

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu ve Süresi*" başlıklı 14. maddesi uyarınca:

"Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 en çok 7 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, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir. Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde 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 Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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. İlk yönetim kuruluna seçilen üyeler geçici madde 1'de gösterilmiştir. 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."

Esas Sözleşme'nin "*Yönetim Kurulu Toplantıları*" başlıklı 15. maddesi uyarınca:

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bev. Sic. No: 5314 Cadd. No: 1/114
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Döğ. Sic. No: 536 084 8737

“Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir. Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Bakanlığının, “Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği” hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.”

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

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üyeler ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin “İmtiyaz Tanınan 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 Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin “İmtiyaz Tanınan 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, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri

Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu 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:

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul" başlıklı 22. maddesi uyarınca:

"Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, 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 imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416 ncı maddesi 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, Bakanlık 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 kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu 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 Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir."

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi uyarınca:

"Şirketin 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 imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir."

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca:

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ÖĞÜZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bevege Mah. 5314 Cad / No: 14
Çankaya / ANKARA
Düzenbey V.D. 635 064 8737

“Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK’nın 415 inci maddesi uygulanır.”

Esas Sözleşme’nin “Esas Sözleşme’nin “Toplantıda İlgili Bakanlık Temsilcisinin Bulunması” başlıklı 25. maddesi uyarınca:

“Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK’nın 407 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır”

Esas Sözleşme’nin “Temsilci Tayini” başlıklı 26. maddesi uyarınca:

“Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kalmaz.”

Esas Sözleşme’nin “Oyların Kullanılma Şekli” başlıklı 27. maddesi uyarınca:

“Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar”

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 SPK’nın 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 Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu 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

Şirket’in faaliyetlerini yürütmek amacıyla imzaladığı önemli sözleşmeler arasında (i) Maliyet Artı Kar Usulü ile İnşaat Yapım Sözleşmesi, (ii) Kira Sözleşmeleri, (iii) Adi Ortaklık Sözleşmesi ve (iv) Adi Ortaklık Tarafından İmzalanan Sözleşmeler yer almaktadır.


İTERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. 5314 Cad. No:42/114
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 274600
Mersis: 08030037500001000000

22.1. Maliyet Artı Kar Usulü ile İnşaat Yapım Sözleşmesi

Oğuzata GYO ile Karakoç-Oğuzata İş Ortaklığı Ticaret İşletmesi (Yüklenici) arasında

- Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumu Mah. 28505 Ada 1 Parseldeki Oğuzata Gayrimenkule ait hisse miktarı olan 226,70 m² arsanın üzerine
- Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumu Mah. 28507 Ada 1 Parseldeki Oğuzata Gayrimenkule ait hisse miktarı olan 265,80 m² arsanın üzerine
- Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumu Mah. 28508 Ada 1 Parseldeki Oğuzata Gayrimenkule ait hisse miktarı olan 100,18 m² arsanın üzerine planlanan "Collessium" Projesi⁸ inşaatının yapılması ile ilgili olarak

04.12.2024 tarihinde imzalanmış aynı standart hükümler içeren 3 adet sözleşme bulunmaktadır. Bu Sözleşmelerin her birisine ilişkin olarak 05.03.2025 tarihinde taraflar arasında zeyilnameler imzalanmıştır.

Bunlara ilaveten Oğuzata GYO (Eski Unvanı Oğuzata Gayrimenkul Yatırımları ve İş Geliştirme A.Ş.) ile Oğuzata Mimarlık Müh.İnş.San. ve Tic.A.Ş. ("Yüklenici") arasında, Ankara İli, Çankaya İlçesi Lodumu Mahallesi 80275 Ada 1 Parseldeki Oğuzata Gayrimenkul'e ait hisse miktarı olan 1.341 m² arsanın üzerine planlanan "Semt Beytepe" projesinin inşaatının yapılması ile ilgili olarak 18.02.2024 tarihinde bir sözleşme imzalanmıştır. Bu Sözleşmeye ilişkin olarak 05.03.2025 tarihinde taraflar arasında zeyilnameler imzalanmıştır.

4 adet sözleşmede temel esaslar:

- Sözleşmelerin süresi, yapı inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren 24 aydır. Sürenin uzatılması, Oğuzata Gayrimenkul'ün takdirindedir.
- Yüklenici yapıyı ileri kaba (Shell&Core) şeklinde teslim edecektir.
- Yapının nihai kullanıcılarına teslim edilmesi aşamasında ve teslim edilmesinden sonra ortaya çıkabilecek hatalı, kusurlu imalatlar ve gizli ayıplar ile ilgili tüm sorumluluk Yüklenici'ye aittir ve kesin kabul onay tarihinden itibaren 5 yıl süresince garanti kapsamındadır ve Yüklenici sorumludur. TBK'nın 478. hükmü saklıdır.
- Yüklenici'nin taahhüdünü kendisine verilen süreli ihtarla rağmen sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi ve işin gecikmesinin zarar doğuracağı hallerde Şirket, dilerse sözleşmeyi feshetmeyerek işin uygun göreceği kısmını başka bir Yüklenici'ye yaptırabilir. Başka bir Yüklenici'ye yaptırılması halinde Yüklenici'nin alacakları bloke edilir ve iş tamamlanıncaya kadar ödenmez. Bu kısımların yapımından doğan sözleşme tutarı fazlası giderler ile gecikme ve/veya bu nedenle doğabilecek her türlü zarar, ziyan ve tazminatlar Yüklenici'nin alacaklarından mahsup edilebileceği gibi, Yüklenici'nin alacağı yoksa Yüklenici'nin nam ve hesabına yaptırılan işin aradaki farkı avans faizi ile birlikte Yüklenici'den tahsil edilecek veya alacaklarından mahsup edilecek ve yetmediği takdirde Yüklenici aleyhine yargı yoluna başvurulacaktır.
- Sözleşmenin ve yapılacak zeyilnamelerin tanzim ve ifası ile herhangi bir şekilde sona ermesi / geçersiz / hükümsüz olmasına / sayılmasına ilişkin doğabilecek her türlü vergi (Damga vergisi dahil olmak üzere), resim, harç ile Yüklenici'nin mesleki icraatının gereği olan tescil, resim, harç vs. Yüklenici'ye; proje onayları için resmî kurumlara ödenmesi gereken her türlü resim ve harçlar Şirket'e aittir.

22.2. Kira Sözleşmeleri

⁸ Proje unvanı daha sonra Yaka Beytepe olarak değiştirilmiştir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Çankaya / Ankara / Türkiye
Cankaya / Ankara
Doganbey V.D. 036 084 8737

- Oğuzata GYO, kiralayan taraf olarak, merkez adresinin kullanımı için (büro ofis malzemeleri ile birlikte 130 m² alan) Evren Grup Gayrimenkul Yatırım İnş.San. A.Ş. ile 05.01.2025 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Sözleşme 1 yıl geçerlidir. Kira bedeli her yıl enflasyon oranında artırılabacaktır.
- Şirket kiraya veren taraf olarak, 1923 Projesi 1.Bodrum Kat C Blok 16-17 numaralı iki bağımsız bölüm için, iki farklı kullanım amacıyla iki kiracı ile tek sözleşme imzalanmıştır. Şirket'in, GYO olması nedeniyle unvan değişikliği olduğundan, 30.01.2024 tarihinde taraflar zeyilname imzalamıştır. 5+5 yıl süreli, 04.07.2023 tarihli kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kiranın başlangıcı 04.07.2023 olarak belirlenmiştir.
 - Kira süresi 5 yıldır. Kira sözleşmesinin süresinin sona ermesinden 3 ay önce taraflar kira sözleşmesi ile ilgili olarak o günkü piyasa koşullarına kira bedelinin miktarı, ödeme şartları, teminat ve diğer şartlarda anlaşılması halinde kira sözleşmesinin 5 yıl daha uzatılmasına karar verebilirler. Aksi halde kira sözleşmesi kendiliğinden son bulur.
 - Kira bedeli yıllık olarak, TÜİK tarafından bir önceki 12 aylık dönem için belirlenen TÜFE oranı artışında gerçekleşecektir.
 - Kiracı aşağıda sayılan hallerden dolayı herhangi bir zarar görmesi halinde kiraya veren Şirket'e sorumluluktan dolayı rücu etmeyeceğini peşin olarak kabul etmiştir.
 - o Kiralanan yere ve içindeki eşya ve mallara kaçak, sızmalar, nem, yangın, duman, su baskını vb. durumlardan dolayı vaki hasarlar,
 - o Ticaret merkezinde faaliyet gösteren diğer kiracılar, personel, mal tedarik edenler ya da müşterilerin sorumluluk içeren eylemleri,
 - o Kiralanan yerde bulunan altyapı ve tesisatlarda oluşabilecek veya bunlardan kaynaklanabilecek arıza, zarar ve ziyanlar,
 - o Kiralanan yerde ya da ticaret merkezinde maruz kalabileceği hırsızlık, gasp vb. sair suç sayılan eylemler.
 - Kiracı, kiraya veren Şirket'in yazılı iznini almadan kiralanan yerde tadilat yapamaz. Tadilat masrafları Kiracı'ya aittir.
 - Tüm tadilatlar, imar mevzuatına, onaylı mimari projeye, işletme el kitabı/dekorasyon şartnamesine uygun olarak yapılabilir. Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan tadilatların tespiti halinde Kiracı bu hususları derhal eski haline getirmekle yükümlüdür. Belediye tarafından uygulanacak idari ve cezai yaptırımlarda sorumluluk Kiracıdadır. Belediye tarafından yıkım kararı verilmesi durumunda Kiraya veren olarak Şirket'in uğrayacağı tüm zararlar Kiracı tarafından derhal tazmin edilecektir.
 - Kiracı, tüm dekorasyon, tadilat ve tesisat işlerini yaparken gerek ana taşınmazın gerekse 3. kişilerin göreceği zararlardan dolayı kiraya veren Şirket'e terettüp edecek tüm zararları karşılamayı kabul eder.
 - Sözleşmeden doğan damga vergisi Kiracıya aittir.
- Şirket kiraya veren taraf olarak, 1923 Projesi 1.Bodrum Kat 21 numaralı bağımsız bölüm için, sözleşme imzalanmıştır. 5+5 yıl süreli, 04.07.2023 tarihli kira sözleşmesidir. Şirket'in, GYO olması nedeniyle unvan değişikliği olduğundan, 29.01.2024 tarihinde taraflar zeyilname imzalamıştır. Kiranın başlangıcı iskân alınması sonrası 5 iş günü içerisinde.
 - Baz kira ve her ayın net cirosunun %10+KDV arasından hangisi yüksekse ilgili ayın kira bedeli o tutar kadar ödenecektir.
 - Aylık cironun tespitinde, Kiracı'nın her ay Şirket'e resmi muhasebe kayıtlarına dayanarak yapacağı yazılı bildirim esas alınır. Şirket, ticari faaliyete engel olmamak kaydıyla bizzat ya da görevlendireceği kişi, kurum ya da seçeceği bir bağımsız denetçi kuruluş vasıtasıyla hukuka aykırı olmamak kaydıyla her türlü yol ve yöntemle Kiracı'nın resmi kayıtlarını ve/veya kiralanan yerde mali muhasebe usulüne uygun evrak karşılığı satış yapıp yapılmadığını denetleyebilir. Ön ödemeli alışveriş kartları,

hediye ve yemek çekleri ile biletleri karşılığında yapılan satışlarda aylık ciroya dahil edilecektir. Kiracı'nın, kiralanan yerde sergilediği ürünler üzerinde müşterilere sipariş formu doldurarak, satışın kiralanan yerden başka bir yerde gerçekleşmesini sağlaması halinde bu bedel de ciroya eklenir.

- Cironun eksik ya da hatalı bildirilmesi gibi usulsüzlüklerde, Şirket tüm hak, talep ve alacakları saklı kalmak kaydıyla sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetme hakkında sahiptir. Eksik ödeme derhal tamamlanır ve denetçi ücreti ve yapılan giderler Kiracı tarafından karşılanır. Eksik/hatalı bildirim yapılan aya ait kira bedelinin %20'si cezai şart bedeli olarak Kiracı tarafından ödenir. Cezai şarta ilişkin bu oran ikinci eksik/hatalı bildirimde %30, üçüncü ve daha fazla bildirimde %40 olarak uygulanır. Cezai şartların talep ve tahsili Şirketin sözleşmeyi fesih hakkını ortadan kaldırmaz.
- Şirket kiraya veren taraf olarak, 1923 Projesi C Blok 51 numaralı bağımsız bölüm için, sözleşme imzalanmıştır. 5+5 yıl süreli, 01.10.2024 tarihli kira sözleşmesidir.
 - 2 aylık kira bedeli teminat olarak alınmıştır.
 - 2 müteselsil kefil bulunmaktadır.
- Şirket kiraya veren taraf olarak, 1923 Projesi C Blok 62 numaralı bağımsız bölüm için, sözleşme imzalanmıştır. 5+5 yıl süreli, 15.12.2024 tarihli kira sözleşmesidir. Kira ödemesi 01.04.2025 tarihinde başlayacaktır.
 - 1 aylık kira bedeli teminat olarak alınmıştır
 - Bir müstereken ve müteselsilen kefil bulunmaktadır.
- Şirket kiraya veren taraf olarak, 1923 Projesi D Blok 13-14-15 numaralı bağımsız bölümleri için sözleşme imzalanmıştır. 5+5 yıl süreli, 01.03.2025 tarihli kira sözleşmesidir.
 - İlk 3 ay kirasızlık dönemidir. Devam eden üçer aylık dönemlerde artan oranda kira ödemesi öngörülmüştür. Aylık kira bedellerinde yapılan indirimler natamam teslim edilen mağaza için imalat desteği olarak yapılmıştır.
 - İki müstereken ve müteselsilen kefil bulunmaktadır.

22.3. Adi Ortaklık Sözleşmeleri

GYO Tebliği'nin 33. maddesinde, "Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla, bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir. Ortaklığın bu amaçla adi ortaklığa katılımı iştirak kapsamında değerlendirilmez. Adi ortaklık tarafından yürütülecek projelere ilişkin inşaat işlerinin 32.madde hükümleri kapsamında, müteahhitlerce yapılması zorunludur." Hükümüne yer verilmiştir.

TBK'nın 620. maddesinde "adi ortaklık sözleşmesi", iki ya da daha fazla kişinin emeklerini ve mallarını ortak bir amaca erişmek üzere birleştirmeyi üstlendikleri sözleşmeler olarak tanımlanmıştır. Adi Ortaklıkların tüzel kişiliği bulunmamaktadır.

Oğuzata GYO 4 adet adi ortaklık sözleşmesinin tarafıdır:

- **Oğuzata İnşaat 28750/1 PRS Adi İş Ortaklığı:** Oğuzata GYO ile Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnş. San. ve Tic. A.Ş. arasında 03.01.2025 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme, Ankara 12.Noterliğinin 08.01.2025 tarih ve 1211 yevmiye no'su ile onaylanmıştır. Mülkiyeti Oğuzata GYO'ya ve 3.kişilere ait (paylı mülkiyet), Ankara İli, Çankaya İlçesi Lodumu Beytepe Mahallesi 28750 ada 1 parsel kayıtlı 8.301 m² taşınmaz üzerine inşa edilecek Venti Villa isimli projede yapılacak villaların, müteahhit sıfatı olmadan projelendirilip, finansmanını karşılamak ve yapımını taşeronla yaptırmak üzere bir adi ortaklık tesis edilmiştir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No:4A/114
Çankaya / ANKARA
Doğancıy V.D. 636 084 8737

- **Oğuzata İnşaat 80211/7-80194/1 – 80217/1 PRS Adi İş Ortaklığı:** Şirket ile Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnş. San. ve Tic.A.Ş. arasında 03.01.2025 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme, Ankara 12.Noterliğinin 08.01.2025 tarih ve 1214 yevmiye no'su ile onaylanmıştır. Ankara ili Çankaya ilçesinde bulunan çeşitli taşınmazlar üzerine inşa edilecek Luminoso Beytepe isimli ofis-mağaza projesi için yapılacak inşaatın, müteahhit sıfatı olmadan projelendirilip, finansmanını karşılamak ve yapımını taşeronla yaptırmak üzere bir adi ortaklık tesis edilmiştir.
- **Oğuzata İnşaat 80275/1 PRS Adi İş Ortaklığı:** Oğuzata GYO ile Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnş. San. ve Tic.A.Ş. arasında 03.01.2025 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme, Ankara 12.Noterliğinin 08.01.2025 tarih ve 1212 yevmiye no'su ile onaylanmıştır. Ankara ili Çankaya ilçesinde bulunan taşınmaz üzerine inşa edilecek Semt Beytepe isimli AVM projesi için yapılacak inşaatın, müteahhit sıfatı olmadan projelendirilip, finansmanını karşılamak ve yapımını taşeronla yaptırmak üzere bir adi ortaklık tesis edilmiştir.
- **Oğuzata Kızılcaşar 12275 Ada 3 Parsel Adi İş Ortaklığı:** Oğuzata GYO ile Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnş. San. ve Tic.A.Ş. arasında 06.02.2025 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme, Ankara 12.Noterliğinin 07.02.2025 tarih ve 9774 yevmiye no'su ile onaylanmıştır. Ankara ili Gölbaşı ilçesinde bulunan taşınmaz üzerine inşa edilecek İncek 1923 isimli konut-ofis-mağaza projesi için yapılacak inşaatın, müteahhit sıfatı olmadan projelendirilip, finansmanını karşılamak ve yapımını taşeronla yaptırmak üzere bir adi ortaklık tesis edilmiştir. Adi Ortaklık ile arsa sahipleri arasında "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Şirket'in taraf olduğu adi ortaklık sözleşmeleri standart sözleşmeler olup, sözleşmelere ilişkin temel esaslar aşağıdadır:

- Sözleşme imza tarihinden geçerli olmak üzere belirsiz süreli olarak imzalanmıştır. Sözleşmede belirlenen amacın gerçekleşmesi veya gerçekleşmesinin imkansız duruma gelmesiyle adi ortaklık alınacak yazılı kararlar sona erecektir.
- Adi Ortaklığın sermayesi 100.000 TL olarak belirlenmiştir.
- Hisse oranları Şirket %99 (Oğuzata GYO), Oğuzata Mimarlık %1 şeklinde belirlenmiştir.
- Adi Ortaklık yönetim kurulu tarafından yönetilecektir. Eşit oy halinde Oğuzata GYO oyu üstün sayılacaktır.
- İş için gereken tüm işletme sermayesini ortaklar hisseleri oranında karşılayacaktır. Tarafların kendi kaynaklarından adi ortaklığa sağlayacakları her türlü finansman, bu finansmanı sağlayan tarafın hesabına alacak kaydedilecektir.
- Sermaye olarak ortaklar tarafından getirilen sermaye katılıp payı dahil her şey üzerinde el birliği halinde mülkiyet söz konusudur.
- Başkalarına ait hisselerle alakalı yapılacak inşaat sözleşmeleri kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre yapılacaktır.
- Taraflar kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde sözleşmenin karşı tarafına karşı müştereken ve müteselsilen sorumludur. Taraflar, ortaklığın diğer borçlarından dolayı 3. kişilere karşı hisseleri oranında sorumludur.
- Tarafların, yönetim kurulu kararına dayanmadan 3. kişilerle giriştikleri hukuki ilişkilerin sorumluluğu, münferiden bu ilişkiye giren tarafa ait olup diğer tarafın hiçbir sorumluluğu ve yükümlülüğü bulunmayacaktır.
- Ortaklardan biri ortaklık işleri için masraf yapar ya da borçlanır ise diğer ortak masrafı yapan ortağa karşı hissesi oranında sorumlu olur. Yine ortaklığa hissesinden fazla avans veren ortağın, avans verdiği günden itibaren diğer ortakla eşitlendiği tarihe kadar TCMB reeskont faizi isteme hakkı olacaktır.

- Taahhüt konusu işten dolayı, zaman aşımı süresi içinde doğacak teknik, mali ve hukuki sorumluluklar, gerek işçiler ve gerekse 3. şahıslar tarafından açılacak dava ve talepler, doğacak her türlü amme ve şahıs alacakları, gecikme faizi ve cezaları ile birlikte her türlü yargı harçları, sigorta primleri mükellefiyetleri ile idare tarafından kesilecek cezalar velhasıl her türlü borçlar ortaklar tarafından derhal ödenecektir.
- İş sonunda Adi Ortaklık adına iktisap edilmiş olan bilumum donanım, teçhizat ve artan malzeme ile bilumum menkul değer alacağı kar/zarar payına mahsuben Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye ait olacaktır.

22.4. Adi Ortaklık Tarafından İmzalanan Sözleşmeler:

Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Şirket, Kızılcaşar 12275 Ada 3 Parsel Adi Ortaklığı tarafından "Yüklenici" sıfatıyla, 6 gerçek kişi arsa sahibi ile Ankara 12.Noterliği'nin 05.03.2025 tarih ve 14522 yevmiye nolu onaylı sözleşme düzenlenmiştir. Sözleşmenin temel esaslarına aşağıda yer verilmiştir:

- Sözleşmede, mülkiyeti 3.kişi arsa sahiplerine ait olan Ankara ili Gölbaşı ilçesi Kızılcaşar Mahallesi imarın 122775 Ada 3 Parsel'de kayıtlı, 16783 m² yüzölçümüne sahip taşınmaz üzerinde arsa için tasdikli projelerine, imar mevzuatı, teknik ve fenni şartlara, sözleşme ve eki mahal listesinde belirtilen şartlara uygun olarak Yüklenici tarafında, malzeme, işçilik ve her türlü masrafları kendisine ait olmak üzere, mağaza nitelikli bağımsız bölümler natamam, ofis ve konut nitelikli bağımsız bölümler ise anahtar teslimi olacak şekilde inşaat yapılarak yapı kullanım izin belgesi alınması ve teslimi; arsa sahipleri tarafından da imalat bedeline karşılık olarak ortaya çıkan bağımsız bölümlerin, %55'inin Yüklenici'ye, %45'inin arsa sahiplerine olacak şekilde paylaşım esaslarına ve tarafların yükümlülüklerine yer verilmiştir.
- Söz konusu arsada emsal oranlarında bir artış olursa veya emsal dışı imalatlar yapılırsa bunlarda aynı şekil ve oranda bölüşülecektir.
- Sözleşmenin imzasını müteakip bu sözleşme Yüklenici tarafından tapuya şerh edilecektir.
- Bu sözleşme kapsamında yapılacak olan inşaat yapım işlerinin tamamı Yüklenici tarafından Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ne yaptırılacaktır. Arsa sahipleri bu sözleşmenin tapuya şerh edilmesini kabul etmişlerdir.
- Arsa sahipleri işbu sözleşmeye konu hisselerini hiçbir surette yüklenicinin yazılı kabulü olmadığı sürece satamaz. Yine arsa sahipleri, kat irtifakı kurulduktan sonra da kendilerine kalacak bağımsız bölümleri, yapı kullanım izin belgesi alınuncaya kadar 3. kişilere satamaz. Aksi durumlarda, yüklenicinin sözleşmeden kaynaklanan önalım hakkı bulunmakta olup, yüklenici bu hakkını TMK'nın 735. maddesine uygun şekilde kullanabilir. Ancak, arsa sahipleri kat irtifakı kurulduktan sonra kendilerine kalacak bağımsız bölümlerin toplamının %5 kadarının satışını, yüklenicinin satış ofisi üzerinden yüklenici ile anlaşarak yapabilir. Yapı kullanım izin belgesi alındıktan sonra ise, arsa sahipleri mülklerini diledikleri gibi pazarlayabilirler. Bu şartlara uyulmaması halinde, Yüklenicinin uğrayacağı zararlardan ilgili arsa sahibi sorumlu ve yükümlü olduğu gibi, ayrıca satış bedelinin %10 kadar cezai şart ödeyecektir.
- Arsa sahiplerinin borçlarından dolayı, bağımsız bölümler üzerine gelecek herhangi bir tedbir, ipotek, hacizler vb. hemen kaldırılacaktır. Bu durumda Yüklenici tarafından noterden ihtamame gönderilecek ve 30 günlük süre verilecektir. Verilen süreye rağmen bu takyidatlar kaldırılmazsa Yüklenici'nin her türlü zarar ve ziyanları ilgili arsa sahibi tarafından karşılanacaktır.
- Bağımsız bölümler, mimari proje onaylandıktan sonra, bağımsız bölümün vasfı ve şerefiye farkı da dikkate alınarak tarafların müştereken üzerinde mutabakata vardıkları SPK düzenlemeleri çerçevesinde yetkili gayrimenkul değerleme şirketinden değerleme raporu alınacak ve buna uygun şekilde kat irtifakı esnasında hisse ve daireler için ayrı ayrı değerleri belirlenmek suretiyle adaletli olarak şerefiye payları da dikkate alınmak

üzere rıza-i taksim sözleşmesi ile paylaşılacaktır. Aynı bağımsız bölüme birden fazla talep olması halinde kura yöntemi kullanılacaktır.

- Yüklenici, yer tesliminin yapılmış olması şartıyla, arsa sahiplerinin mimari avan projesine onay verdiği tarihten başlamak üzere en geç 7 ay içerisinde (arsadan veya Arsa sahibinden kaynaklı gecikmeler hariç; ilgili belediye ve/veya bakanlıktan kaynaklı inşaat ruhsatının alınması ile ilgili gecikmeler inşaat ruhsatı süresine eklenecektir.) inşaat ruhsatını alacaktır. İnşaat ruhsatının Yüklenici tarafından 7 (yedi) ay içerisinde alınamaması durumunda Arsa sahipleri bu sözleşmeyi tek taraflı olarak her ne ad altında olursun hiçbir tazminat ve maddi edim ödemeksizin feshetmek hakkına sahiptir.
- Yüklenici, inşaat ruhsatı alındıktan sonra 9 ay içerisinde temel imalata başlayacaktır. Başlamadığı takdirde arsa sahipleri sözleşmeyi tek taraflı fesih edebilecektir ve Yüklenici, arsa sahiplerine arsa bedelinin %5 'ini ödeyecektir.
- İnşaat teslim süresi ise inşaat ruhsatı alındığı tarihten başlamak üzere, 42 aydır. Yüklenici, inşaat süresinin sonunda inşaatı işbu sözleşme ve eklerine uygun olarak iskân ruhsatı alınacak seviyeye getirerek başvuru yapılacak, gerekli altyapı şebeke bağlantılarını ve kabullerini yaparak yapı kullanım belgesini almak için ilgili belediyeye müracaatta bulunacaktır. Oturmaya müsait duruma gelecek. Yine Yüklenici, mücbir sebepler ve belediye kaynaklı gecikmeler hariç bağımsız bölümlerin tesliminden itibaren en geç 5 ay içerisinde de yapı kullanım belgesini alacaktır. Yüklenici, sözleşmede belirtilen mücbir sebep halleri veya arsa sahibinden kaynaklanan sebepler ve yine kendi kusurundan kaynaklanmayan hukuki sebepler dışında ek süre talep edemez.
- Süresi içinde inşaatların tesliminin sağlanamaması halinde, cezai şartlar dışında, arsa sahipleri sözleşmeyi haklı olarak tek taraflı feshedebilir. Sözleşmenin feshi durumunda arsa sahipleri kalan işler için yeni bir yüklenici ile sözleşme yapabileceği gibi; yükleniciye ait malzeme, makine, teçhizat, teşkilat, geçici tesisat ve benzeri mallarını hiçbir tazminat ve bedel ödemediği kullanarak ve gerekirse yükleniciye ait bağımsız bölümlerin satışı suretiyle yüklenicinin nam ve hesabına tamamlattırma ve bedelini yükleniciden talep etme hakkına da sahiptir.
- Yüklenici, haklı bir sebep olmaksızın inşaat süresi sonunda yukarıda kararlaştırılan yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde, kendisine gönderilecek ihtarname ile 1 aylık ek süre verilecektir.
- Yüklenici, işbu sözleşme ile anahtar teslimi imal etmeyi taahhüt ettiği inşaata ilişkin, her ne miktarda olursa olsun vergi oranlarının değişmesi, yeni vergiler konulması, malzeme fiyatların yükselmesi, taşıma ve işçi ücretleri ile sigorta, prim vs. giderlerinin artması gibi sebeplere dayanarak maliyetinin arttığından bahisle fiyat ve maliyet farkı isteminde bulunamaz, pay oranının artırılması veya benzeri fazla ek isteklerde bulunamaz.
- İnşaat faaliyetlerinden dolayı, üçüncü kişilerin maruz kalacağı maddi ve manevi zararlardan Yüklenici sorumlu olacaktır. Arsa sahibi, Yüklenici'nin veya altyüklenici çalışanlarının üçüncü kişilere verdiği zararlardan dolayı hiçbir şekilde sorumlu olmadığı gibi iş kazalarından dolayı da hiçbir şekilde sorumlu değildir. Arsa sahibi, bundan dolayı bir ödeme yaptığında Yüklenici'ye rücu etme hakkına sahiptir.
- Yüklenici, sözleşme konusu işin tamamlanması için üçüncü kişilere yaptığı anlaşmalardan (altyüklenici, taşeronlarına, işçilerine, bankalara, kredi kuruluşlarına, iş ortaklarına, vs.) ve ayrıca 3. kişilere yapılan satışlardan doğrudan sorumlu olup arsa sahipleri bu nedenlere bağlı olarak üçüncü kişilere karşı hiçbir sorumluluk kabul etmez.
- Yüklenici, sözleşmenin imzalanmasından sonra, inşaatta oluşacak tüm zararlara karşı arsa bedeli kadar bir bedel üzerinden all-risk sigortası ve makul bedeller üzerinden de işveren mali mesuliyet sigortası yaptıracaktır.
- Hazırlanacak projeler ve inşaat ruhsatının alınması, tüm resmi (harç, damga vergisi ve diğer vergi ve harçlar) giderleri ile birlikte Yüklenici'ye aittir.

- Taraflar, mağazaların kiraya verilmesi ile ilgili olarak ortak hareket edeceklerini kabul etmiştir.
- İşin devamı boyunca arsa sahipleri, inşaatta her türlü denetim yetkisine sahiptir. Denetim neticesinde inşaatın sözleşme ve eklerine uygun nitelik ve kalitede yapılmadığının anlaşılması halinde, arsa sahipleri veya 3. kişiler aracılığı ile kusurlu işleri tespit ettirerek, sözleşme ve eklerine uygun hale getirilmesi için Yüklenici'yi yazılı olarak uyarır. Yüklenici, yazılı uyarının tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde aykırı işleri, sözleşme ve eklerine uygun hale getirmeye başlayacak ve makul süre içerisinde de aykırılığı giderecektir.
- İskân raporunun alınması için ilgili belediyeye müracaat edilmesini müteakip Yüklenici, arsa sahiplerini kabul işlemleri için davet edecektir. Arsa sahipleri, Yüklenici tarafından yapılan yazılı bildirim tarihinden itibaren 15 gün içinde eksiklikleri bildirecektir. Söz konusu denetimlerde tespit edilen uygunsuzluklar tutanak altına alınarak Yükleniciye yazılı olarak bildirilir. Yüklenici tarafından 30 gün içerisinde giderilmeyen uygunsuzluklar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen birim fiyatlar üzerinden hesaplanır ve %30 fazlası ile ceza olarak Yüklenici'ye tazminat olarak uygulanır.
- Yüklenici, yaptığı tüm imalat eksiklik ve hatalarına karşı iskân raporu tarihinden itibaren kanundan doğan sorumlulukları ve daha uzun kanuni süreler mahfuz olmak kaydıyla 2 (iki) yıl süreyle sorumludur. Bu süre içerisinde binada olabilecek çatıda akma, ıslak hacimlerde sızıntı, (hatalı kullanım ve mücbir sebeplerden dolayı oluşan durumlar hariç) Yüklenici garantisi altındadır. Kullanımdan doğan arızalar kullanıcıya aittir.

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 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları EK-3'te yer almaktadır.

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

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
31.12.2023	Detay Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Mehmet Fevzi MUTLU	Olumlu
31.12.2024	Detay Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Mehmet Fevzi MUTLU	Olumlu

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ÖĞÜZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beştepe Mah. 5314 Cadd. No: 1/A Kat: 3
Cankaya/ ANKARA
Doğanbey V.D. 636 084 8737

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 kâr payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Esas Sözleşme'nin "Kâr Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesi uyarınca:

"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.

Esas Sözleşme'nin "Kâr Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesi uyarınca:

"Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz."

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ÖĞÜZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beştepe Mah. 5314 Cad. No: 4 Kat: 4
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 536 084 0167

Şirket'in 17.03.2025 tarih ve 2025/20 sayılı yönetim kurulu kararı ile belirlenen "Kâr Dağıtım Politikası" uyarınca

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") kâr payı dağıtımı konusunda Şirket Esas Sözleşmesi ("Esas Sözleşme") hükümleri ve ilgili mevzuat çerçevesinde, Şirket ve Şirket pay sahiplerinin menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlemektedir.

Şirket, fon gereksinimleri, nakit akış, kârlılık ve nakit durumu, yatırım ve finansman planları, piyasa ve ekonomik koşullardaki gelişme ve beklentiler dikkate alarak, ilgili mevzuat çerçevesinde nakit ve/veya bedelsiz pay olarak kar dağıtabilir. Şirket kar dağıtım politikası kapsamında, mevcut olması halinde, sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edilen hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtmayı planlamaktadır. Ulusal ve küresel şartlara, Şirket'in orta ve uzun vadeli büyüme ve yatırım stratejilerine ve nakit gereksinimlerine bağlı olarak bu oran Yönetim Kurulu tarafından gözden geçirilir. Bu şartlar doğrultusunda dağıtılabilir kârın oranı, her yıl Yönetim Kurulu'nun önerisi ve Genel Kurul'un onayıyla azaltılabilir, artırılabilir veya yukarıda yer alan esaslar çerçevesinde herhangi bir kâr dağıtım yapılmamasına karar verilebilir.

Kâr payı dağıtımına ve kârın dağıtım şekli ve zamanına, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine, Şirket Genel Kurulu tarafından karar verilir. Kâr payı dağıtım işlemlerine, en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması şartıyla, Genel Kurul'da karara bağlanan tarihte başlanır.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kâr payı dağıtımına karar verilen Genel Kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla, eşit veya farklı tutarlı taksitlerle de kâr payına ilişkin ödemeler yapılabilir. Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı geri alınamaz.

Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgiye kâr dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir.

Şirket ayrıca 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri çerçevesinde kâr payı avansı dağıtabilir.

İşbu Kâr Dağıtım Politikası'nda değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin Yönetim Kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

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:

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cadd. No:14/114
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 038 064 8737

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 edilecek payların nominal değerlerinin toplamı 215.000.000 TL olup tamamı sermaye artırımını şeklinde halka arz edilecektir.

Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	215.000.000	34,95	1	215.000.000	30,06

* Sermaye artırımını sonrasında oluşacak pay grubu sayısı dikkate alınmıştır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL değerinde olup muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, her biri 1,00 TL değerinde toplam 500.000.000 adet paya ayrılmış olup, bunlardan 100.000.000 adedi nama yazılı A grubu ve 400.000.000 adedi hamiline yazılı B grubu paylardır.

Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

İhraç edilecek paylar B Grubu hamiline yazılı paylardır.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN, Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek olup, paylar MKK nezdinde kaydedilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

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:

Yoktur.

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 kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn m. 19 ve TTK m. 507, II-19. 1 sayılı Kâr Payı Tebliği)

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârdan pay alma hakkına sahiptir. Halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kâr dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK m. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn m. 18, II-18. 1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)

TTK m. 461 uyarınca, her pay sahibi, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, yeni çıkarılan payları alma hakkını haizdir. Ancak, Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu sermaye artırım kararında yeni pay haklarını sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

SPKn m. 18 uyarınca, kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Bedelsiz Pay Edinme (TTK m. 462, SPKn m. 19 ve VII-128. 1 sayılı Pay Tebliği)

Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK m. 507)

TTK m. 507 uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn m. 29, 30, TTK m. 414, 415, 419, 425, 1527, II-30. 1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Esas Sözleşme'nin ilgili maddesi uyarınca, genel kurul toplantı ilanları mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile KAP'ta ve Şirket'in internet sitesi de dahil olmak üzere Kurulca belirlenen diğer yerlerde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

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

TTK m. 407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar. Kanuni istisnalar saklıdır.

TTK m. 409 uyarınca, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır.

Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gerekli takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır.

TTK m. 417 uyarınca, yönetim kurulu, SPKn'nin 30. maddesi 2. fıkrası uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı pay sahipleri çizelgesine göre düzenler.

Oy Hakkı (SPKn m. 30 ve TTK m. 432, 433, 434, 435, 436)


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No: A 111
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 274800
Tic. Sic. No: 274800

TTK m. 434 uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK m. 432 uyarınca, bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır.

Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK m. 433 uyarınca, oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

TTK m. 435 uyarınca, oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK m. 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

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

SPKn m. 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn m. 14, TTK m. 437, II-14. 1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği)

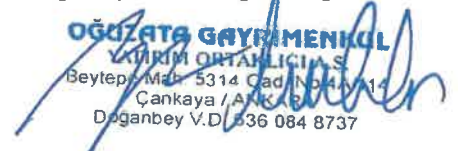
SPKn. 14. maddesi ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ile TTK madde 437 uyarınca finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

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

TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nun 18'inci maddesinin altıncı fıkrası ve 20'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararların ilanından itibaren 30 gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, yıl sonu finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No:44 Kat:14
Çankaya / ANKARA
Doganbey V.D. 036 084 8737

içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu 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 kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK m. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn m. 27)

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını ve genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

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

TTK m. 207 uyarınca; Denetçi, özel denetçi, riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi; bağlı Şirket'in, hâkim şirketle veya diğer bağlı bir şirketle ilişkilerinde hilenin veya dolanın varlığını belirtir şekilde görüş bildirmişse, bağlı Şirket'in her pay sahibi, bu konunun açıklığa kavuşturulması amacıyla, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK m. 438 uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK m. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, şirketi veya pay sahiplerini zarara uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn m. 24, II- 23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn. m. 24 uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Kurul, ayrılma talebine konu payların ortaklık tarafından satın alınmasından önce diğer pay sahiplerine veya yatırımcılara önerilmesine ilişkin usul ve esasları düzenleyebilir. Pay sahibinin SPKn 23'üncü maddede belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın birinci fıkra hükmü uygulanır. Kurul ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin bu hususlarda ortaklıkların niteliğine göre farklı usul ve esaslar belirleyebilir.

Ayrılma hakkının doğmadığı hâller ile bu hakkın kullanımına ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıklarda satın fiyatının hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından II- 23. 3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir. İlgili Tebliğ uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn m. 27, II-27. 3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)

SPKn madde 27 ile II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere herhangi bir şekilde sahip olunan paylara ilişkin oy haklarının Şirket'in oy haklarının %98'ine ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, Tebliğ'de belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığına dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar. Şüpheyi mahal vermemek adına, yönetim kontrolünün elde edilmesi ile aynı zamanda halka açık şirketten çıkarma ve satma hakkının da doğması durumunda pay alım teklifinde bulunma yükümlülüğü doğmaz. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içerisinde, azınlıkta kalan azınlıkta kalan pay sahiplerinin paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirlerken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların Kurul'un düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının %98'ine veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

İtfa/Geri Satma Hakkı:

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

Dönüştürme Hakkı:

Pay sahiplerinin dönüştürme hakkı söz konusu değildir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 16.02.2025 tarih ve 2025/9 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca:

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 9314 Cad. No:4/V1/4
Çankaya / ANKARA
Doganbey V.D. 696 08 1378

1. Şirket'in 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 2.500.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 215.000.000 TL artırılarak 715.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve bu suretle sermaye artırım kapsamında ihraç edilecek toplamda 215.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 215.000.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın çıkarılarak halka arz edilmesine,
2. Sermaye artırım kapsamında ihraç edilecek toplamda 215.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 215.000.000 adet hamiline yazılı B Grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma hakkının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Halka arz edilecek paylar için Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin yetkili aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, Tera Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri ile Şirketimiz ve halka arz eden Şirket pay sahipleri arasında "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına ve aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
4. Sermaye artırım kapsamında ihraç edilecek toplamda 215.000.000 TL nominal değerli 215.000.000 adet hamiline yazılı B Grubu 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 paylarının tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
6. 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,
7. Sermaye artırım ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip Şirket esas sözleşmesinin sermayeye ilişkin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin yeni halinin, nihai sermaye artırım tutarını yansıtabilecek şekilde değiştirilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin yeni haline ilişkin uygun görüş alınmasını müteakip gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine
8. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına, karar verilmiştir.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bertuğ Mah. 5314 Cadd. No: 11
Kankaya / ANKARA
Doğuşbey V.D. 676 054 8137

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

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'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 Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23 üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren 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 ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Seyhan Mah. 5314 Cadd. No: 1/114
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 036 084 8737

Halka arzın gerçekleştirilmesi için, SPK'nın onayı ile birlikte halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un Şirket paylarının halka arz sonrası ilgili pazarda işlem görüp göremeyeceğine dair görüşlerine izahnamenin "I. Borsa Görüşü" başlıklı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arza ilişkin olarak SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

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

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 215.000.000 TL olup; bu payların tamamı sermaye artırımını suretiyle ihraç edilecek B Grubu Şirket paylarından oluşmaktadır.

Şirket kayıtlı sermaye sistemine tabi olup, halka arz sonucu sermaye artırımını ile ihraç edilen paylardan satılamayan paylar Yönetim Kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde nihai olarak halka arz edilecek pay tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran Yönetim Kurulu kararı ile belirlenecek olup, Kurul onayını takiben tescil ve ilan edilecektir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket paylarının halka arzı için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin kesin başlangıç ve bitiş tarihleri Kurul ve BİST'in uygun görüşleri sonrasında KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2025 yılı içerisinde yapılması planlanmaktadır.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde talep gelmeyen tutar kadar sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek paylar iptal edilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Halka arzda satış, Tera Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile 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 yatırımcı grupları "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"dır.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşirîye Mah. 5314 Cad. No: 4/A/114
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 0312 084 8737

Başvuru Şekli:

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

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. SPK’nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca işbu izahnamenin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhrî hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat gruplarından talepte bulunamazlar.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları (gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları hariç), emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20’nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

SPK’nın 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.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası, Uluslararası Para Fonu ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST’te işlem görecektir. Halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye’de satın alacaklardır.

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

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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 (PYS) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYS'ler ve PYS'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) PYS'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, 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 sıhrî 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 Tebliği 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 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.

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

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Yüksek Başvurululu Yatırımcılar halka arza ilişkin tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilen talep toplama süresi içinde işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde yer verilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine; Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların ise sadece Tera Yatırım'ın merkez ve şubelerine müracaat ederek, talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı halka arz edilen toplam adet miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde, talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En az talep miktarı 1 (bir) adet olacaktır.

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


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi
- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

Talep Toplama:

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 arzından talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

· **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar** 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, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar 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" 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 dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar 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 dağıtımına 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. 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 İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 lot olacaktır.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurularak onaylayabilir.

Dağıtım Şekli:

Toplanan talepler Tera Yatırım tarafından Yurt İçi Bireysel 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 Yatırımcılar tahsisatları içerisinde yer alan yatırımcıların müşterek hesaplardan girdikleri talepler iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a Dağıtım:

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için 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 şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılınca kadar devam olunur. 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 hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, Konsorsiyum Lideri veya İhraççı'nın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a Dağıtım:

Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Tera Yatırım'ın önerisi dikkate alınarak İhraççı 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 Tera Yatırım ve İhraççı tarafından karar verilecektir. Konsorsiyum Lideri, Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcının talebini karşılamak konusunda serbest olacaktır.

Öte yandan, dağıtımda Kurul'un i-SPK.128.23 (19.09.2024 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.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu alt 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 ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Tera Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 2 (iki) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e verecektir. Şirket, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Tera Yatırım'a bildirecektir.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

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

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel 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.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedeli için aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZTA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No:4/11
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 836 08 8737

teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri “nakden ödeme” ve / veya “blokaj yöntemiyle talepte bulunma” şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için “Talep Bedeli”, talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

- **Nakden Ödeme:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve / veya hesaben yatırabileceklerdir.

- **Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve / veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıştır veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alınmada 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 (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)	95%	Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir Konsorsiyum üyesi, bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
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
Pay (Bist 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 Blokesi/Katılma Hesabı Blokesi - TL	100%	-	-



TERA

YATIRIM MENKUL DEĞERLER

ANONİM ŞİRKETİ



OĞUZATA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Mah. 3314 Çad. No:48/114

Çankaya / ANKARA

Doğanbey V.D. 036 004 8737

Teminata Alınacak Varlık	Teminat Katsayısı	Teminata Alınma Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Vadeli Mevduat Blokesi/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 oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdukacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdukacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar Tera Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Tera Yatırım'ın başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ÖZGATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sevtepe Mah. 5314 Cad. No:41 Kat:1A
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 036 084 8737

saat 12:00'a kadar talepte bulundukları Konsorsiyum Liderleri'ne ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talep anında veya bu şekilde sonradan yapacakları ödemeler nakden ve Konsorsiyum Liderleri'nin bildireceği halka arza özel hesabına yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Konsorsiyum Lideri, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcıların talebini karşılamakta 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 karşılamakta 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 *** Şubesine bağlı *** hesap ve TR*** IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

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

Hesap Sahibi	:	Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	:	***
Şube	:	***
IBAN	:	TR***

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

c) Başvuru yerleri:

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorilerinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorilerindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Konsorsiyum Lideri tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum liderleri 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 Kat:11 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 365 10 00 Faks: 0212 290 69 95

Antalya, Akasya, Kadıköy, Ankara ve Bodrum irtibat bürosu ve www.terayatirim.com internet adresi

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

●

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

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)

	• Hisse Senedi Yoğun Fon • Kira Sertifikası Katılım Fonları • Değişken Fon • Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) • Döviz Blokesi – ABD Doları • Döviz Blokesi – Avro • Döviz Blokesi – İngiliz Sterlini
--	--

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 3 (üç) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

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

Tera Yatırım ile Şirket arasında imzalanan Halka Arza Aracılık Sözleşmesi'nde yer alan ve aşağıda yazılı nedenlere dayanılarak halka arz iptal edilebilir ya da ertelenebilir.

Halka arzın başlangıcından önce veya talep toplama süresi içinde aşağıdaki durumların ortaya çıkması durumunda Tera Yatırım'ın İhraççı'ya yazılı bildirimde bulunmak suretiyle halka arzı erteleme ve/veya iptal etme hakkı vardır.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin Şirket ve Tera Yatırım tarafından yerine getirilmesini 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 Şirket ve Tera Yatırım'ın halka arz edilen payların 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, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- Şirket'in yönetici ve/veya pay sahipleri ile Şirket hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve Şirket aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve icra takibi açılması.

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 pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecek ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar izahnamenin "Halka arz başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2. numaralı 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.

Kurumsal yatırımcı tanımında bulunmayan yatırımcılardan, **.000 adet ve altında başvuru yapan Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar ve **.001 adet ve üzerinde başvuru yapan Yüksek Başvurulu Yatırımcılar olarak dikkate alınacaktır. Bu şekilde Yurt içi Bireysel Yatırımcılar yatırımcı bazından en az 1 adet ve en fazla **.000 adet talepte bulunmuş, Yüksek Başvurulu Yatırımcılar yatırımcı bazında en az **.001 adet talepte bulunmuş olabilecektir.

SPK'nın 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 dağıtıma dahil edilmeme durumu saklıdır.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPK'nın 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı 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 Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve izahnamenin 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, İzahnamede 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 azami 5 (beş) gün içerisinde teslim edilecektir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Emrullah Furkan Gün	Tera Yatırım
Can Ata Ünal	Tera Yatırım
Muhammed Talha Sazak	Tera Yatırım
Mehmet Ali Vardar	Tera Yatırım
İlayda Aleksanyan	Tera Yatırım
Şebnem Ergün	Ergün Hukuk Bürosu
Mehmet Can Kaplan	Detay Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
Mehmet Fevzi Mutlu	Detay Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a. Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin dördüncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunlu olup Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değeri, piyasa koşulları ve benzeri gerekçeler ile ihraççının talebini de dikkate alarak bu fıkarda yer alan asgari tahsisat oranlarını 0'a (sıfıra) kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilecek toplam [...] TL nominal değerli payların;

- *** adedi (****) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
- *** adedi (****) Yüksek Başvurulu Yatırımcılar'a
- *** adedi (****) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a
- *** adedi (****) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

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

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

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19/09/2024 tarihli ve 1508 s.k.) 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 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.

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 tahsisat gruplarına fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda, talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş bu gruptaki tüm yatırımcılara 1 (bir) adet pay dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam pay adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet pay dağıtılacağına Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri dikkate alınarak, Şirket tarafından Kurul'un II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19. maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

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 miktartlı 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.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların nihai talep adedi belirlendikten sonra mükerrer taramaya tabi tutulacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcı bir defadan fazla talepte bulunması durumunda ilgili yatırımcının en yüksek miktartlı talebi dikkate alınarak dahil olduğu tahsisat grubu belirlenecektir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda eşit dağıtım yöntemi kullanılacak ve mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktartlı talepler dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda birden fazla talepte bulunan yatırımcıların toplam talep adetleri işbu izahnamenin 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'ın taleplerinin azami talep miktarını aşan kısımları talep zamanları dikkate alınarak en son taleplerinden geriye dönük olarak iptal edildikten sonra söz konusu yatırımcılar 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 Yatırımcılar'a 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, 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 dağıtılmaya 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.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilir tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

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

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte bulundukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Ek pay satışı yapılması planlanmamaktadır.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Beheri 1 TL nominal değerde 1 adet paya denk gelen bir lot payın satış fiyatı [...] TL olarak belirlenmiştir.

Halka arza talepte bulunan yatırımcılardan talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda aracı kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.

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

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

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Tera Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu, yasal süresi içinde KAP'ta (www.kap.org.tr), Şirket'in (www.oguzatagroup.com.tr), Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.terayatirim.com), internet sitelerinde ilan edilecektir.

Halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

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

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beştepe Mh. 5314 Cd. No:11
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 626 084 8737

Şirket'in halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanı ile Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla ilgili mevzuat uyarınca yönetim kurulu tarafından tamamen sınırlandırılmıştır.

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 ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin 25.1.3.2. (c) bölümünde yer almaktadır.

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

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

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Lideri Tera Yatırım ve Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Tera Yatırım arasında Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 20.01.2025 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, İhraççı, Halka Arz Eden ve Tera Yatırım'ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masrafları, satış ve dağıtım ile ilişkin hükümler ile işbu izahnamenin "25.1.4" bölümünde belirtilen aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

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

Şirket, sermaye artırımı yoluyla halka arz edilecek paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri Tera Yatırım ve konsorsiyum üyesi yatırım kuruluşları ise halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.

İhraççı ile halka arza konsorsiyum lideri olarak aracılık eden yetkili aracı kurum olan Tera Yatırım arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Tera Yatırım ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Tera Yatırım halka arz işlemleri nedeniyle elde edilecek komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Tera Yatırım'ın İhraççı ve İhraççı'nın %5 ve daha fazla payına

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

sahip ortakları arasında halka arza aracılık kapsamında imzalanan sözleşmeler dışında, herhangi bir anlaşması yoktur. Tera Yatırım, İhraççıya ve İhraççı'nın %5 ve daha fazlasına sahiplerine sunduğu halka arza aracılık hizmetleri kapsamında halka arza aracılık komisyonu elde edecektir.

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

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

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

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

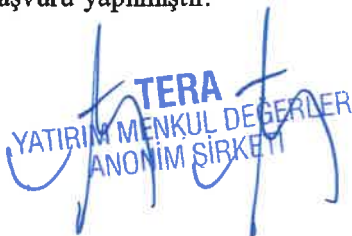
Şirket ve Şirket'in gayrimenkullerinin değerlemesini yapan Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

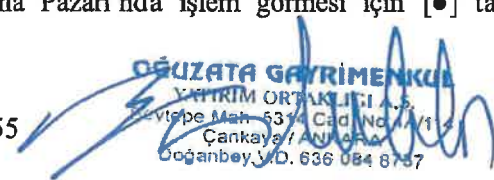
Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Ana Pazarı'nda işlem görmesi için [●] tarihinde başvuru yapılmıştır.


TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ


ÖZGÜRATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Teşvike Mah. 5374 Cad. No: 11 / 1
Çankaya / ANKARA
06480 / T.C. 636 084 8787

Halka arz, halka arz edilen payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi, Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır. Söz konusu karar alınmadıkça halka arz edilen payların borsada işlem görme imkânı olmayacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün kararı sonucu payların Borsa'da işlem görme tarihi belirlenebilecektir. Genel olarak; halka arz sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, Borsa'nın, Şirket'in KAP sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşmektedir.

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

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

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

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Tera Yatırım, Ortaklığımız paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Tera Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Tera Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren [●] gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata

ÖĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beylepazarı Mah. 5314 Cad. No:4/A/114
Çankaya/ANKARA
Oguzata V.D. 06 0838 137

İşbu izahnamenin 27.3. bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin 1'inci fıkrası ile SPK'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı kapsamında verilmesi gereken taahhütleri de kapsamaktadır.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Şirket, halka arzdan [●] TL brüt gelir elde edecektir. Halka arzın sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilmesinden dolayı aracılık komisyonu, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti, Şirket tarafından karşılanacaktır.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] TL, olacağı tahmin edilmektedir. Pay başına düşecek maliyetin ise [●] TL olması beklenmektedir. Şirket'in halka arzdan elde edeceği net gelirin de [●] TL olması tahmin edilmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet (TL)	Masraf Tutarı
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	[●]
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	[●]
SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	[●]
SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	[●]
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	[●]
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	[●]
Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	[●]
Rekabet Kurulu Ücreti	[●]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (KDV Dahil)	[●]
Toplam Maliyet (TL)	[●]
Pay Başına Maliyet (TL)	[●]

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

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beytepe Mah. 5311 Cad. No: 41/11
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 636 084 8731

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi (%)
a) İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi	10-20
b) Mevcut Projeler ile Yeni Yatırımların Finansmanı	80-90
TOPLAM	100

a) İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi: Şirket net halka arz gelirinin %10-20 tutarındaki kısmını, planladığı yatırımlarıyla artması hedeflenen geliştirme kapasitesi ve iş hacmine paralel olarak artacak işletme sermayesi ihtiyacı kapsamında, faaliyet giderleri ile operasyonel ihtiyaçların karşılanması amacıyla işletme sermayesinin güçlendirilmesinde kullanmayı planlamaktadır.

b) Mevcut Projeler ile Yeni Yatırımların Finansmanı: Şirket net halka arz gelirinin %80-90 tutarındaki kısmını, halihazırda Şirket'in bünyesine almayı planladığı 3 adet, geliştirmeyi planladığı 2 adet olmak üzere toplam 5 adet projesi ile ileride yatırım yapacağı yeni gayrimenkul alımları ve/veya gayrimenkul projelerinin finansman ihtiyacını karşılamak amacıyla kullanmayı planlanmaktadır.

Tüm bu hususlara ek olarak, yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişkenlik gösterebilir. Şirket, halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde, Şirket menfaatleri gözeterek kategoriler arasında geçiş yapılabilecektir. Şirket söz konusu fonu mevcut ve ileride kuracağı bağlı ortaklıklarının mali yapılarını ve faaliyetlerini güçlendirmek amacıyla, yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranı çerçevesinde ihtiyaç duyacakları yatırımlara finansman ve yapılacak sermaye artırımlarına katılım sağlaması için de kullanabilecektir.

Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi para ve sermaye piyasası araçlarının alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandırılacaktır. 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.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar [●] tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Halka arzdan pay alacaklar için [%●] oranında sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma Etkisi	TL
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	[●]
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış 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 (%)	[●]

*30.09.2024 sonu itibarıyla toplam özkaynaklar

**Sadece Şirket'in katlanacağı masraflar alınmıştır.

Hesaplamalar varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilir.

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

Şirket'in sermaye artırımı suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olduğu işbu İzahname'nin 29.1 numaralı bölümünde gösterildiği üzere halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin -%[●] oranında sulanma etkisi söz konusu olup, 1 TL nominal bedelli pay için sulanma etkisi tutarının -[●] TL seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Şirket, paylarının halka arzı sürecinde Tera Yatırım'dan danışmanlık ve aracılık hizmeti almaktadır. Diğer hizmet alınan firmalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Halka Arza Aracılık Hizmetleri
Ergün Hukuk Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Detay Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Bağımsız Denetim Hizmetleri

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 getirilebildiği kadarı ile yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu İzahnamede yer almaktadır. Bu raporların yayımlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar Detay Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporu hazırlanmıştır. Bağımsız denetim şirketinin özel bağımsız denetim görüşünün, izahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız denetim şirketi, Şirket'in finansal tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde görüş vermiştir:

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beylepe Mah. 5314 Cad. No:44 Kat:4
Çankaya / ANKARA
Doganbey V.D. 635 081 8037

“Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin (“Şirket”) 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket’in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama

Standartlarına (TFRS’lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.”

Ticaret Unvanı: Detay Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Sorumlu Denetçi: Mehmet Fevzi MUTLU

Merkez Adresi: Kızıllırmak Mah. 1443 Cad. 1071 Plaza No: 25/B/166 Çukurambar / ANKARA

Telefon: +90 312 285 85 00

Faks: +90 312 285 68 00

Hesap Dönemleri	Bağımsız Denetim Şirketi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı ve Soyadı	Görüş
31.12.2023 ve 31.12.2024	Detay Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Mehmet Fevzi MUTLU	Olumlu

Hukukçu Raporu

İzahnamenin 5 numaralı ekinde yatırımcıların incelenmesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Ergün Hukuk Bürosu tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Levent Mah. Yenisülün Sok. 14/2 Beşiktaş İstanbul

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Ergün Hukuk Bürosu’nun hukukçu raporunun izahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket’e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri, süreç danışmanlığı hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, İhraççı 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 ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

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

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bevişpe Mah. 5244 Cad. No:44/14
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 636 881 8737

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

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Yoktur.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen 2 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, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin TMK hükümlerine uygun olarak Türkiye'de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (iii) merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi yükümlülükleri olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu şartları sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilecek Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilecek Paylar ile ilgili dağıtılan kar 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 bağlı 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	40

gelirlerinde 4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.000 TL), fazlası	
--	--

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK)'na göre sermaye şirketleri, kooperatifler, ikdisadî kamu kuruluşları, demek veya vakıflara ait ikdisadî işlemler, iş ortaklıkların, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârı Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. Kurumlar Vergisi oranı KVK'nun 32. maddesi uyarınca kurum kazancı üzerinden %25 olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte, 22.04.2021 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7316 sayılı Kanun değişikliği ile 2021 ve 2022 vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı sırasıyla %25 ve %23 olarak belirlenmiştir.

İstisnanın geçici vergi dönemleri itibarıyla uygulanıp daha sonra kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi durumunda zamanında tahakkuk etmeyen vergiler için vergi ziyayı ve gecikme faizi uygulanacaktır.

KVK istisnaların düzenlendiği 5/1(d)-4üncü maddesi uyarınca 31.12.2024 tarihine kadar elde edilen kazançlardan gayrimenkul yatırım fonlarının ve ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. 01.01.2025 tarihi itibarıyla GYF ve GYO'ların elde edilen kazançlar için KVK m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYF ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunludur. Söz konusu kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 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 Karamamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25'tir. Ayrıca, 17.11.2020'de Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da değişiklik yapılarak, payları Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az %20 oranında halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) paylarının ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemine ait kurum kazançlarına kurumlar vergisi oranının 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanmasına hükmedilmiştir. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması halinde ise zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler vergi ziyayı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

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

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

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OGUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beyoğlu Mah. 5314 Cad. No: 11/14
Çankaya / ANKARA
Doganbey V.D. 636 080 7737

Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancının doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir.

"Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılması gerekir.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında Borsa'da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nun Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nun Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nun Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 2025 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2025 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 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 paylarının 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 AŞ-Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ 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 paylarının bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

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

- a. Bankalar ve aracı kurumların 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 ifası halinde alış bedeli ile ifa bedeli arasındaki fark,
- c. Bankalar ve aracı kurumların aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,
- d. Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 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

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. 5314 Cad. No:45/14
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 836 864 8737

kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasırın menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Kanun a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kırımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uyabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarması durumunda, elden çıkarma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecek, ancak tevkifatı matrahı ilk giren ilk çıkan yöntemine göre belirlenecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

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

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşımamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

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

Tevkifata tabi tutulan BİST'te işlem gören paylara ilişkin alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Söz konusu bu gelirler, diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye dâhil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde GVK'nun Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine, 4749 sayılı Kanuna 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.

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

ÖZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beştepe Mah. 5314 Cad. No: 24/2. Kat
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 635 044 3737

GVK'nun 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 ayrıntılan verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nun Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde emiş 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'nun 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. KKTC 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.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve tercüme bürolarınca te dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi izleyen yılın dördüncü aya kadar geçerli olup, söz konusu belgenin her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımın yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyan doğmuş sayılacaktır. Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

32.2.2.1. Gerçek Kişiler

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beytepe Mah. 5314 Cad. No:4A Kat:1
Çankaya / ANKARA
Doğanbey V.D. 636 084 81 07

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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

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

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2025 yılı için 330.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde 86/2 çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'den elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadırlar.

32.2.2.2. Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

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

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

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

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticaret ile uğraştıklarından %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimî 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.

32.2.2.2.4. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren SPK'nın düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirket sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35. maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin, her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nun 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

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

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

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

32.3. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/1-6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nun 4842 sayılı Kanunla değişik 94/1-6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (v) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.2.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki kurumlardan edinilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50'si, (i) ilgili şirketin

çıkarılmış sermayesinin en az %50'sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye'ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2024 yılı gelirleri için 230.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

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

32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesinde, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

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

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 numaralı 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, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Bununla birlikte, 22.04.2021 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7316 sayılı Kanun değişikliği ile 2021 ve 2022 vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı sırasıyla %25 ve %23 olarak belirlenmiştir. 7456 sayılı Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %25'tir.

Ancak, KVK'nın 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Mah. 5314 Cad. No:4 Kat:4
Çekirgeci KÜLTÜR
Doğanbey V.D. 036 484 8747

GVK'nun 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesinde, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü aya kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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.

34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler BEYTEPE MAH. 5314 CAD. NO: 4A İÇ KAPI NO: 114 ÇANKAYA / ANKARA adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.oguzatagyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beştepe Mah. 5314 Cad. No: 4A / 14
Çankaya / ANKARA
Döğenbey V.D. 636 03 18 37

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: 31.12.2023 ve 31.12.2024 hesap dönemlerine ilişkin Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetçi Raporu

EK 4: 31.12.2023 ve 31.12.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanı

EK 5: Ergün Hukuk Bürosu tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu

EK 6: Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 7: Fiyat Tespit Raporu

EK 8: Gayrimenkul Değerleme Raporları ve Sorumluluk Beyanları

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

OĞUZATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. 3314 Cad. No: 4/1
Çankaya - ANKARA
Ticaret Sic. V.D. 636 084 8117