

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde 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.

TURKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Kobademi Çiğdem Sokak Kat:5 Arslanbeyi Sitesi
Sant Etiler A Blok Kat: 222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic Sicil No: D.624/17700000000000000000

İNTEGRAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer / İstanbul
No: 5 Kat: 2 Etiler / İSTANBUL
Tic Sicil No: D. 1780010427

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

TÜRKER PROJE GAYR MENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi
Kent İstasyonu A Blok Kat:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic Sic. No: 275075 / M.D. 626 015 0000

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sarıyer Sk. Sine Tower
No:3 Kat:2 Sarıyer / İSTANBUL
Tic Sic. No: 275075 / M.D. 626 015 0000

İÇİNDEKİLER

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

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Akademi Çiğdem Akasya Akademi Sitesi
Kent Etabı A Blok Kat:222 Üsküdar / İSTANBUL
(Uludağ V.D.621 835 0000)

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sadat Evi, Şişli-İstanbul
No:5 Kat:2 Şişli-İstanbul
Maslak V.D. 278051P427

KISALTMA VE TANIMLAR

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

**TÜRKER PROJE GAYR MENKUL VE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.**
Açışahmed Çarşası No: 222 Kat: 11
Kent Etileri A Blok No: 222 Kat: 11
Ordu Cad. V.D. Etileri A Blok No: 222 Kat: 11
İSTANBUL

INTEGRAL
DOKUMEN KUL DECEMBER 2015
MIRAL MAH. SAAT 5:00 PM
MIRAL MAH. SAAT 5:00 PM
MIRAL MAH. SAAT 5:00 PM

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Daha sonra eklenecektir.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

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

TÜRKER PROJE SAĞIMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akasol Acıbadem Sitesi
Kent Etabı Kat: No:222 D:1001 K:1 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270961 / Mersis: 34010100000000000000

INTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Mah. Sadı Sok. Spine Tower
No: 5 Kat: 2 Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270961 / Mersis: 34010100000000000000

I. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

İhraççı Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş. Arıbadem Sokak Akademi Akademi Siresi Kent Etiler Blok No: 22 Uşaklı Mah. İSTANBUL Tic. Sic. No: 276003/01-0007 Attila Türker Yönetim Kurulu Başkanı Ali Nuri Türker Yönetim Kurulu Başkan Vekili 07/01/2025	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
 O. İlker Savuran Genel Müdür Yardımcısı	İZAHNAMENİN TAMAMI
 Kıvanç Memişoğlu Genel Müdür	
07/01/2025	

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

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

2. ÖZET

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

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şirket'in ticari unvanı " <i>Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.</i> " olup, Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Anonim Şirket statüsündeki Şirket T.C. Kanunlarına tabi olarak Türkiye'de kurulmuştur. Merkez Adresi; Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222 Acıbadem Üsküdar-İstanbul
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. ("Şirket"), başka bir halka açık anonim ortaklık olan Mutlu Akü ve Malzemeleri Sanayii A.Ş. aktifinde yer alan bir kısım gayrimenkullerin Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20. maddeleri, TTK'nın 159-179. maddeleri ve Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde, "ortaklara pay devri modeli ile" kısmi bölünme yoluyla Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla kurulmuş bir şirkettir. Şirket Genel Kurulu 22 Mart 2015 tarihli 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in unvanını TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş. olarak değiştirilmesine karar vermiş olup unvan değişikliği 18 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket faaliyet konusu Esas Sözleşmesi'nin 4'üncü maddesinde belirtildiği üzere; mülkiyetinde bulunan ve satın alacağı her türlü a.s.a.

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

		kurulmuştur, 21.03.2014 tarihli ve 8533 no'lu Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde unvanı Türker Yatırım Holding A.Ş. olarak tescil olmuştur. Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin esas amacı, kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ele almak, ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımlarının güvenliğini sağlamak, arttırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı bir şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmak.																									
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/ unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/ unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket'in toplam sermayesinin/oy haklarının 5.332.617,81 TL tutarındaki kısmı Türker Yatırım Holding A.Ş.'ne ait olup, bu tutar Şirket sermayesinin %74,89'una tekabül etmektedir. Türker Yatırım Holding A.Ş. dışında Şirket sermayesinde doğrudan %5'ten fazla pay sahibi olan gerçek ya da tüzel kişi bulunmamaktadır. Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu %74,89 oranındaki pay dikkate alındığında Şirket'in dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir. <table> <tr> <th rowspan="2">Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı</th><th colspan="2">Sermayedeki Payı</th></tr> <tr> <th>Tutarı (TL)</th><th>Oranı (%)</th></tr> <tr> <td>Atilla Türker</td><td>2.353.479,78</td><td>33,05</td></tr> <tr> <td>Ali Nuri Türker</td><td>1.827.397,28</td><td>25,66</td></tr> <tr> <td>Ayşe Bilgin</td><td>773.660,18</td><td>10,86</td></tr> <tr> <td>Diğer</td><td>2.166.158,62</td><td>30,42</td></tr> <tr> <td>TOPLAM</td><td>7.120.695,86</td><td>100,00</td></tr> </table> Şirket sermayesini temsil eden paylar arasında herhangi bir grup ayrımı ve imtiyaz bulunmamakta olup, her bir ortağa ait 0,01 TL (1 Kuruş) nominal değerli 1 adet payın 1 oy hakkı bulunmaktadır. Doğrudan olarak Şirket'in yönetim kontrolüne Türker Yatırım Holding A.Ş. sahiptir.	Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		Tutarı (TL)	Oranı (%)	Atilla Türker	2.353.479,78	33,05	Ali Nuri Türker	1.827.397,28	25,66	Ayşe Bilgin	773.660,18	10,86	Diğer	2.166.158,62	30,42	TOPLAM	7.120.695,86	100,00					
Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı																										
	Tutarı (TL)	Oranı (%)																									
Atilla Türker	2.353.479,78	33,05																									
Ali Nuri Türker	1.827.397,28	25,66																									
Ayşe Bilgin	773.660,18	10,86																									
Diğer	2.166.158,62	30,42																									
TOPLAM	7.120.695,86	100,00																									
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen	Şirket'in 31.12.2021 tarihli finansal tabloları hariç; 30.06.2024 tarihli satın alma gücü endeksine göre düzenlenen ve özel bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2024 tarihinde sona eren ara dönem ile 31.12.2023 ve 31.12.2022 yıllık hesap dönemlerine ilişkin konsolide olmayan finansal durum tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir. <table> <tr> <th colspan="5">Finansal Durum Tablosu (TL)</th></tr> <tr> <th></th><th>30.06.2024</th><th>31.12.2023</th><th>31.12.2022</th><th>31.12.2021</th></tr> <tr> <td>VARLIKLAR</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td><td>5.280.619</td><td>12.787.078</td><td>30.273.247</td><td>15.866.883</td></tr> <tr> <td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td><td>4.183.011</td><td>11.767.147</td><td>29.797.459</td><td>15.444.040</td></tr> </table>	Finansal Durum Tablosu (TL)						30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	VARLIKLAR					Dönen Varlıklar	5.280.619	12.787.078	30.273.247	15.866.883	Nakit ve Nakit Benzerleri	4.183.011	11.767.147	29.797.459	15.444.040
Finansal Durum Tablosu (TL)																											
	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021																							
VARLIKLAR																											
Dönen Varlıklar	5.280.619	12.787.078	30.273.247	15.866.883																							
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.183.011	11.767.147	29.797.459	15.444.040																							

**önemli
değişiklikler**

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

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Açıkadım Çarşı Sokak Akasya Akademi Kat:1
Kentsi Etiler Kat:10 No:222 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Mersis No: 34710000000000000000

12

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurumlar Kanunu ile Kurulmuş ve
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Mersis No: 34710000000000000000

%97,82'sini ve 31.12.2021 tarihinde %92,89'unu oluşturmaktadır. Şirket'in duran varlıkları içindeki en büyük hesap kalemi yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. 30.06.2024 tarihi itibarıyla aktifin %99,67, 31.12.2023 tarihi itibarıyla %99,23, 31.12.2022 tarihi itibarıyla %97,78 ve 31.12.2021 tarihi itibarıyla %97,82'si yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplam kaynaklara oranı %0,03 civarında; uzun vadeli yükümlülükleri, 30.06.2024 tarihinde toplam kaynaklarının %23,55'ini, 31.12.2023 tarihinde %23,49'unu, 31.12.2022 tarihinde %18,15'ini ve 31.12.2021 tarihinde %18,17'sini oluşturmaktadır. İlgili dönemler itibarıyla uzun vadeli yükümlülüklerin %99,50'den fazlası ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır.

Şirket'in kısa ve uzun vadeli borçlanmalarında banka kredileri bulunmamaktadır. Bakiye'yi oluşturan tutarlar ofis kirasından kaynaklanan kiralama işlemlerinden borçlar hesabından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in özkaynakları 30.06.2024 tarihi itibarıyla 1.318.030.933 TL, 31.12.2023 tarihi itibarıyla 1.324.758.328 TL, 31.12.2022 tarihi itibarıyla 1.135.060.763 TL ve 31.12.2021 tarihi itibarıyla 182.539.750 TL'dir. 30.06.2024 tarihi itibarıyla özkaynaklar, net dönem zararı oluşmasından dolayı azalmıştır.

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

Kar veya Zarar Tablosu (TL)					
	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Havalar	-	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(6.742.220)	(7.439.264)	(13.750.500)	(10.840.780)	(2.225.764)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	124.745	111.756	362.928.392	657.094.378	38.110.920
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	(6.617.475)	(7.327.508)	349.177.893	646.253.597	35.885.155
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / (Giderler)	-	-	-	-	-
FINANSMAN GELİRLERİ / (GİDERİ) ÖNCESİ					
FAALİYET KARI / (ZARARI)	(6.617.475)	(7.327.508)	349.177.893	646.253.597	35.885.155
Finansman Gelirleri	1.107.536	3.603.624	6.321.024	7.652.798	2.769.693
Finansman Giderleri (-)	(39.679)	(71.499)	(116.950)	(106.079)	(17.282)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	78.609.694	36.858.754	88.776.552	33.156.754	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	73.000.376	33.063.371	444.158.509	686.957.070	38.637.576
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	(79.775.498)	(104.411.385)	(254.327.798)	(167.955.719)	(7.748.856)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	-	-	-	(96.144)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(79.775.498)	(104.411.385)	(254.327.798)	(167.955.719)	(7.652.712)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	(6.715.122)	(71.348.014)	189.830.711	519.001.351	30.888.720
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(6.715.122)	(71.348.014)	189.830.711	519.001.351	30.888.720

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Açıklanmış Çözümler, Masayev, 10.01.2024
Kendi Etilim A.Ş. 10.01.2022 Üyesi
İstanbul V.D. 10.01.2024

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İstanbul, Etilim, 10.01.2024
Kendi Etilim A.Ş. 10.01.2022 Üyesi
İstanbul V.D. 10.01.2024

	oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Kâr payının ve/veya bilançodaki dağıtılmamış karların sermaye artırımını suretiyle pay olarak dağıtılması durumunda genel kanuni yedek akçe ayrılmaz. f) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya pay senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez. g) Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Şirket Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde ortaklarına ilgili yıl ile sınırlı kalmak üzere temettü avansı dağıtabilir. Genel Kurul tarafından Yönetim Kuruluna verilen temettü avansı dağıtılması yetkisi, bu yetkinin verildiği yıl ile sınırlıdır. Bir önceki yılın temettü avansları tamamen mahsup edilmeden, ek bir temettü avansı verilmesine ve temettü dağıtılmasına karar verilemez. Şirket'in kar dağıtımına ilişkin hususları da düzenleyen Esas Sözleşmesi KAP'ta ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.turker-gg.com) yer almaktadır.
--	---

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Sermaye artırım nedeniyle Halka Arz Edilecek Paylara yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda açıklanan risk faktörlerinin işbu izahnamenin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Şirket'e, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli riskler aşağıdaki gibidir. Bu riskler önemlilik sırasına göre belirtilmemiştir. -Kartal Arsa'nın imar sürecinin tamamlanma süresiyle ilgili belirsizliğin devam etmesi planlanan proje geliştirme faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. -Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek durgunluk ya da mali politikalarda sıkışmanın başlaması ve neticesinde oluşabilecek likidite sorunu Şirket'in planladığı projelerin gerçekleşmesini erteleyebilir. -Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörde maliyet ve giderleri oluşturan girdilerin fiyat değişiminden dolayı Şirket'in maliyetleri artabilir, karlılığı düşebilir ve genel olarak hizmet üretiminde gerilemeye sebep olabilir. -Şirket'in planladığı yatırımlar; sözleşmenin karşı tarafları, küresel problemler ya da Şirket kaynaklı sebeplerle aksayabilir, bu durum Şirket'in geleceğe ilişkin öngörülerini ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. -Finansman maliyetlerinin yükselmesi Şirket'i olumsuz etkileyebilir. -Şirket, büyüme hedefleri doğrultusunda yapmayı planladığı yatırımlar için finansman bulamayabilir, bu
-----	---	---

	almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		-94,57%
		Şirket'in ana pay sahiplerinden Türker Yatırım Holding A.Ş. tarafından sahip oldukları paylar kapsamında rüçhan haklarının tamamının kullanılacağı konusunda taahhütname verilmiştir. Diğer ortakların haklarını kullanmayacakları varsayılarak, Şirket'in/2024 tarihi itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı olan TL'nin sermaye artırımına göre düzeltilmiş tutarı TL hesaplanmıştır. Bu durumda mevcut sulanma etkisinin tutarı TL ve yüzdesi ise %..... olacaktır. Yeni ortaklar için sulanma etkisinin tutarı TL ve yüzdesi ise %..... olacaktır.		
		TL	30.06.2024	Sermaye Artırım Sonrast
		Ödenmiş Sermaye	-	-
		Nakit Sermaye Artışı		-
		Sermaye Artırım Öncesi Pay Başı Fiyat, 15.11.2024	-	-
		Düzeltilmiş Fiyat	-	-
		Emisyon Primi	-	-
		İliraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet	-	-
		Defter Değeri	-	-
		Pay Başına Defter Değeri	-	-
		Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-
		Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		-
		Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-
		Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		-
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Yeni pay alma haklarının kullanımı, yeni pay alma kuponlarının alım veya satımı ve halka arz aşamasında pay alım talebinde bulunan yatırımcılar başvurdukları yetkili kuruluşun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından yetkili kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli de yetkili kuruluşun uygulamalarına bağlı olarak yatırımcıdan tahsil edilebilir.		

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

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

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

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

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

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

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

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

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

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

Finansman maliyetlerinin yükselmesi Şirket'i olumsuz etkileyebilir.

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

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

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

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

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

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

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

Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

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

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Kobaniler Çeşmesi Akasya Sok. No: 222 Kat: 2
Kartal Etiler A Blok Kat: 222 Kat: 2
Kartal Etiler A Blok Kat: 222 Kat: 2

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kobaniler Çeşmesi Akasya Sok. No: 222 Kat: 2
Kartal Etiler A Blok Kat: 222 Kat: 2
Kartal Etiler A Blok Kat: 222 Kat: 2

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

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Diğer riskler:

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

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

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

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Akıbadem Sitesi 306. Akasya 30. Kat Kent Etabı
Kent Etabı A Blok D:222 Üsküdar / İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 876332-0

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

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

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKULVE
YATIRIM GELİTİRME A.Ş.
Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:222
Üsküdar V.D. 065 000 0000

kapsamında yer almakta olup, 1/5000 ölçekli Kartal Merkez Nazım İmar Planı 9. ve 10. Altı Bölge sınırları içinde yer almaktadır.

31 Aralık 2023 sonrası dönemde Şirket gayrimenkullerinin değerinde önemli bir değişiklik olmadığı değerlendirilmektedir. Bu nedenle 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla değerlendirilmiştir.

Bu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yetkilendirilmiş olan Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 5 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda tespit edilen değer dikkate alınmıştır. Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ekspertiz raporunda bu arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre 1.378.112.000 TL değer tespit etmiştir. 2023 yılına isabet eden değer artışı 718.112.000 TL olup, esas faaliyetlerden diğer gelirler arasında muhasebeleştirilmiştir.

İmar süreci devam etmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmış bu arsanın nihai kullanımı ve Şirket'e sağlayacağı nakit akışı bu arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeler vasıtasıyla olacaktır.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Şirket'in faaliyet kapasitesi İstanbul sınırları içinde yer alan Kartal Arazisi ile sınırlıdır.

Konut:

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisiz faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılarla yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla

yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul:

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

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası hem ABD Doları bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

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

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

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

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

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

Yoktur.

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

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

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

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

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

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

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

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Anadoluhisari Caddesi No: 506 Akmerkezi Akıllı Bina Kat: 5
Kent Etiler Blok No: 722 Üsküdar - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900

SPK, Sermaye Piyasası Kurulu Aylık İstatistik Bülteni, Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya / Ankara, +90 312 292 90 90, www.spk.gov.tr

GYODER, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Yonca Apt. C Blok No:151-1 D:43 Zincirlikuyu-Şişli / İstanbul, +90 212 282 53 65, +90 212 325 28 25, www.gyoder.org.tr

7.6. 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:

Şirket holding statüsünde bulunan Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığıdır. İhraççının sermayesinde %74,89 oranında pay sahibi olan Türker Yatırım Holding A.Ş. bulunmaktadır. Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş., Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin holding yapısı içerisinde yer almaktadır. Türker Yatırım Holding A.Ş. 2013 yılında Mutlu Türker Holding A.Ş. unvanıyla kurulmuştur. 21.03.2014 tarihli ve 8533 no'lu T. Ticaret Sicil Gazetesinde unvanı Türker Yatırım Holding A.Ş. olarak tescil olmuştur. Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin esas amacı, kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bir bünye içerisinde ele almak, ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımlarının güvenliğini sağlamak, arttırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı bir şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerini ve devamlılıklarını teminat altına almak ve bu amaca uygun ticari, sınai ve mali girişimlerde bulunmak.

Türker Yatırım Holding A.Ş.'nin finansal varlık yapısı aşağıdaki gibidir:



Unvanı	Güntürksoy Turizm Yatırımları Sanayi A.Ş.	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.
Kuruluş Tarihi	10.06.2016	15.07.2013
Faaliyet Konuları	Turizm/Gayrimenkul	Gayrimenkul Geliştirme
Ortaklık Yapısı	%2,11	%74,89
Sermayesi	4.172.967	7.120.695,86
Merkez Adresleri	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:111 Acıbadem Üsküdar İstanbul	Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok D:111 Acıbadem Üsküdar İstanbul
Halka Açıklık Durumu	Halka Açık değildir	Halka Açık

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Acıbadem Çeçen Sok. Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı A Blok No:222 Üsküdar / İstanbul
Tic. Sicil No: 271167 / T.C. M. V. D. 151947

Finansal Raporlama Dönemi itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No'su	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Arsa	15.09.1991	1.378.112.000 TL (*)	05.01.2024/ 0199	Yatırım Amaçlı	1.365.633.025 TL (**)

(*) Ekspertiz değeri 30.06.2024 tarihi itibarıyla finansal tabloda satın alma gücü esasına göre sunulmuş olup, 30.06.2024 tarihli bilançoda 1.718.982.338 TL olarak sunulmuştur.

(**) Değerlemeden kaynaklanan artışlar gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler) hesabında sunulmaktadır.

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:

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları satın alınan bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Amortisman oranı %20'dir.

Sabit Kıymet Cinsi	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Haklar	63.832	63.832	63.832	8.241
Birikmiş Amortisman	(62.055)	(60.653)	(57.472)	(6.407)
Net Değer	1.777	3.179	6.360	1.834

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.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Anıbadem Çarşı Sok. Akasya Kuleleri Kat:5
Kent Etabı Kat:1 No:222 İTİHAKI
Etiler Yolları V.D. 62/13/2 Beşiktaş/İSTANBUL

İNTEGRAL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Kat:5 Etiler Kat:1 No:222
Etiler Yolları V.D. 62/13/2 Beşiktaş/İSTANBUL

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

30.06.2024 tarihinde sona eren ara dönem ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 yıllık hesap dönemlerine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)				
	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	5.280.619	12.787.078	30.273.243	15.866.883
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.183.011	11.762.147	29.177.158	15.444.949
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer Alacaklar	153.474	244.590	353.740	137.408
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>153.474</i>	<i>244.590</i>	<i>353.740</i>	<i>137.408</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	115.842	34.404	31.089	4.201
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	-	-	-	63.001
Diğer Dönen Varlıklar	828.292	745.937	711.257	217.324
Duran Varlıklar	1.719.366.527	1.719.472.128	1.357.004.522	207.275.905
Diğer Alacaklar	82.307	92.100	96.563	32.686
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>82.307</i>	<i>92.100</i>	<i>96.563</i>	<i>32.686</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.718.982.338	1.718.982.338	1.356.490.230	207.235.000
Maddi Duran Varlıklar	18.704	22.076	29.787	6.006
Kullanım Hakkı Varlıkları	279.840	371.054	378.856	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.777	3.179	6.360	1.834
Peşin Ödenmiş Giderler	1.561	1.380	2.725	379
TOPLAM VARLIKLAR	1.724.647.146	1.732.259.205	1.387.277.765	223.142.788
Kısa Vadeli Yükümlülükler	479.315	524.323	368.169	57.938
Kısa Vadeli Borçlanmalar	192.784	239.906	125.409	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	<i>192.784</i>	<i>239.906</i>	<i>125.409</i>	<i>-</i>
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	<i>192.784</i>	<i>239.906</i>	<i>125.409</i>	<i>-</i>
Ticari Borçlar	81.230	72.553	78.540	21.951
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>81.230</i>	<i>72.553</i>	<i>78.540</i>	<i>21.951</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	145.178	177.652	131.588	25.073
Diğer Borçlar	60.123	34.212	32.632	10.914
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>60.123</i>	<i>34.212</i>	<i>32.632</i>	<i>10.914</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	406.136.898	406.976.554	251.848.833	40.545.100
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	168.661	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>168.661</i>	<i>-</i>
<i>Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>168.661</i>	<i>-</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	440.605	435.486	800.796	163.927
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	405.696.293	406.541.068	250.879.376	40.381.173
ÖZKAYNAKLAR	1.318.030.933	1.324.758.328	1.135.060.763	182.539.750
Ödenmiş Sermaye	7.120.696	8.881.971	8.881.971	7.120.696
Sermaye Düzeltme Farkları	67.123.858	65.362.584	65.362.584	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(430.590)	(418.316)	(285.171)	125.892.795
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Fonu</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)</i>	<i>(430.590)</i>	<i>(418.316)</i>	<i>(285.171)</i>	<i>(15.346)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.011.639	5.011.639	5.011.639	680.957
<i>Yasal Yedekler</i>	<i>5.011.639</i>	<i>5.011.639</i>	<i>5.011.639</i>	<i>680.957</i>
Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)	1.245.920.452	1.056.089.741	537.088.390	17.956.582
Net Dönem Karı / (Zararı)	(6.715.122)	189.830.711	519.001.351	30.888.720
TOPLAM KAYNAKLAR	1.724.647.146	1.732.259.205	1.387.277.765	223.142.788

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

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.

Abdullah Çelebi Bulvarı, Akasya Apartmanı Kat: 3
Kent Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 27210, Mersis No: 34030100000000000000
Uy. Sic. No: 27210, UY. Sic. No: 27210

Varlıklar

Şirket'in 31.12.2022 tarihi itibarıyla 1.387.277.765 TL olan aktif büyüklüğü, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla %24,86 artışla 1.732.259.205 TL seviyesine gelmiştir; 30.06.2024 tarihi itibarıyla %1'in altında düşerek 1.724.647.146 TL tutarına gerilemiştir.

Dönen Varlıklar

30.06.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibarıyla dönen varlıkların aktif toplamına oranları sırasıyla %0,31, %0,74 ve %2,18 olarak gerçekleşmiştir. Azalışın temel sebebi Şirket'in faaliyeti olmaması ve işletme faaliyetlerini Bursa'da bulunan arsasını 03.06.2016 tarihinde satışından elde etmiş olduğu fon ile sağlamakta olmasından kaynaklanmaktadır. Bu fon yıllar itibarıyla vadeli mevduat olarak değerlendirilmiş, Şirket'in yıllık giderlerinden fazla fon yaratılamamıştır.

Duran Varlıklar

30.06.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibarıyla duran varlıkların aktif toplamına oranları sırasıyla %99,69, %99,26 ve %97,82 olarak gerçekleşmiştir. Duran Varlıkların sırasıyla %99,67, %99,23 ve %97,78'i yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabından oluşmaktadır.

Kaynaklar

Şirket'in kaynakları içerisinde kısa vadeli yükümlülükler 30.06.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibarıyla %0,03 civarında pay almıştır; uzun vadeli yükümlülükler %23,55, %23,49 ve %18,15 olarak pay alırken özkaynakları ise ilgili yıllarda sırasıyla %76,42, %76,48 ve %81,82 pay almıştır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükleri oluşturan en yüksek hesap ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür; dönemler itibarıyla %99,60 oranından fazladır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinden kaynaklanan gelirin vergi yükümlülüğüdür.

Özkaynaklar

30.06.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 dönemleri itibarıyla özkaynakların toplam kaynaklara oranları sırasıyla %76,42, %76,48 ve %81,82 olarak gerçekleşmiştir. Özkaynakların sırasıyla %94,53, %79,72 ve %47,32'si geçmiş yıl karları hesabından oluşmaktadır, dönemler itibarıyla artışın kaynağı yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinden oluşan karlardır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 30.06.2024 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren ara dönemleri ile 31.12.2023, 31.12.2022 ve 31.12.2021 yıllık hesap dönemlerine ilişkin bağımsız denetimden geçen finansal tablolarındaki gelir ve giderlerin detayı ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

Kar veya Zarar Tablosu (TL)					
	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	-	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-	-	-	-	-

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Acıbadem Çarşı Sok. Akay 41 Kat: 4. Kat
Kent Plaza B Blok No:22 Üsküdar / İSTANBUL
Tic Sicil No: 275133
Mersis No: 34710000000000000001

Şirket'in dönemler itibarıyla finansman gelirleri/ (giderleri) detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri

Hesap Adı	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Faiz Gelirleri	353.971	3.571.242	6.078.119	7.618.004	2.755.600
Kur Farkı Gelirleri	753.865	32.382	242.905	34.794	14.093
Toplam	1.107.836	3.603.624	6.321.024	7.652.798	2.769.693

Finansman Giderleri

Hesap Adı	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Kiralamalardan Kaynaklanan Faiz Giderleri	(39.595)	(71.170)	(96.274)	(103.985)	(14.938)
Banka Masraf Giderleri	(84)	(329)	(20.676)	(2.094)	(2.344)
Toplam	(39.679)	(71.499)	(116.950)	(106.079)	(17.282)

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

Yoktur.

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

Şirket'in Kartal – İstanbul'da bulunan arsasının imar plan durumunun sonuçlanması beklenmektedir. Şirket yönetimi imar durumunun netleştirilmesinden sonra Şirket menfaatlerini dikkate alarak arsanın geliştirme çalışmalarını değerlendirecektir.

Bununla birlikte Şirket'in gelecek dönemde faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek hususlar kısaca aşağıda belirtilmiştir:

- Makro ekonomik risk faktörleri,
- Yurtiçi ve Yurtdışı ekonomik, politik ve jeopolitik olağanüstü gelişmeler,
- Komşu ülkelerdeki siyasi karışıklar,
- Finans sektöründe yaşanabilecek olumsuzluklar,
- Döviz kurlarındaki dalgalanmalar,
- Emlak sektöründe talebin yetersizliğidir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

30.06.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borçluluk durumu aşağıdaki tabloda yer almakta olup, söz konusu finansal tablo tarihinden sonra Şirket'in borçluluk durumunda önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	479.315
Garantili	-
Teminatl	-

TÜRKER PROJ. GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.
Akademi Bulvarı 506. Akasya Açıkhava Otel
Kent Etilajı Bank No: 212 (Yıldırım) / KATANLI
Üsküdar / İSTANBUL

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

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

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

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

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

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

TÜRKER PROJE YATIRIM MENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Akademi Çarşı Sok. Akademi İşletme Sitesi
Kent Etiler Kat:22 Kat:22 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil No: 274912
Vergi No: 3301000000

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Madeni Mah. 10. Kat: 10. Kat
Merkezi 2. Sınıf Kat: 2. Sınıf
Madeni Mah. 10. Kat: 10. Kat

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

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

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

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

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

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

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

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

Yönetimde söz sahibi personel arasında akrabalık ilişkisi yoktur.

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

44

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

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

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

Yoktur.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Acıbağlar Çeçen 984, Akayız Arıbağcı Siteleri
Kent Eski A Blok No:222 / Akayız / İSTANBUL
Ünvanlar M.D. 67 033 8850

46

INTEGRAL
RENEWAL OF THE
LIFE OF THE CHURCH
AND THE WORLD
IN THE 21ST CENTURY

14.6. 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.

14.7. 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.

14.8. 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.

14.9. 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.

14.9.1. 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.

14.9.2. 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.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. 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:

Şirket'in İzahname'de yer verilen son hesap dönemi olan 30.06.2024 tarihi itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretler 660.036 TL'dir. Üst Düzey yöneticiler kapsamında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür bulunmaktadır.

15.2. 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:

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Azatlarım Caddesi Sok. Akasya Apartmanı Kat:1
Kent: Etiler Kat:1 No: 271 34718 KAT:1
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271100
Mersis: 08070032711000000000000000