

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYLARININ ZORUNLU PAY ALIM TEKLİFİ YOLUYLA TERA YATIRIM HOLDİNG A.Ş. TARAFINDAN DEVRALINMASINA İLİŞKİN PAY ALIM TEKLİFİ BİLGİ FORMU

1. Pay Alım Teklifine Konu Hedef Ortaklığa İlişkin Bilgiler:

- a) Ticaret Unvanı: Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- b) Ticaret Sicil Müdürlüğü ve Numarası: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 81769-5
- c) Adres: Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Kapital Plaza No: 17-19 İç Kapı No: 8 Sarıyer / İstanbul
- ç) Telefon: 0212 365 10 00
- d) Faks: 0212 290 69 95
- e) Ortaklık Yapısına İlişkin Bilgi:

Zorunlu Pay Alım Teklifini Doğuran Pay Edinimlerinden Önceki Doğrudan Ortaklık Yapısı				
Adı Soyadı/ Ticaret Unvanı	Pay Grubu	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Tutarı (Adet)	Sermaye Oranı (%)
Hasan PEKER	A	314.754.719,80	314.754.719,80	6,30
Hasan PEKER	B	0,10	0,10	0,00
Tera Portföy Birinci Serbest Fon	B	666.355.174,00	666.355.174,00	13,33
Diğer	B	4.018.890.106,10	4.018.890.106,10	80,37
Toplam		5.000.000.000,00	5.000.000.000,00	100,00

Zorunlu Pay Alım Teklifini Doğuran Pay Edinimlerinden Sonraki Doğrudan Ortaklık Yapısı (Son Durum İtibarıyla)				
Adı Soyadı/ Ticaret Unvanı	Pay Grubu	Sermaye Tutarı (Adet)	Sermaye Tutarı (Adet)	Sermaye Oranı (%)
Tera Yatırım Holding A.Ş.	A	314.754.719,80	314.754.719,80	6,30
	B	0,93	0,93	0,00
Tera Portföy Birinci Serbest Fon	B	1.516.925.812,00	1.516.925.812,00	30,34
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	B	290.093.365,39	290.093.365,39	5,80
Diğer	B	2.878.226.101,88	2.878.226.101,88	57,56
Toplam		5.000.000.000,00	5.000.000.000,00	100,00

Zorunlu Pay Alım Teklifini Doğuran Pay Edinimlerinden Sonraki Dolaylı Ortaklık Yapısı (Son Durum İtibarıyla)				
Adı Soyadı/ Ticaret Unvanı	Pay Grubu	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Tutarı (Adet)	Sermaye Oranı (%)
Emre TEZMEN	A	314.754.719,80	314.754.719,80	6,30
	B	86.118.068,20	86.118.068,20	1,72
Tera Portföy Birinci Serbest Fon	B	1.520.821.406,00	1.520.821.406,00	30,42
Oğuz TEZMEN	B	67.970.878,00	67.970.878,00	1,36
Diğer	B	3.010.334.928,00	3.010.334.928,00	60,20
Toplam		5.000.000.000,00	5.000.000.000,00	100,00

f) Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi:

Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi				
Satın Alma İşlemi Öncesi		Satın Alma İşlemi Sonrası (Son Durum İtibarıyla)		
Adı Soyadı	Görevi	Adı Soyadı	Görevi	
Emre TEZMEN	Yönetim Kurulu Başkanı	Emre TEZMEN	Yönetim Kurulu Başkanı	



Cem Gürkan ALPAY	Yönetim Kurulu Üyesi	Cem Gürkan ALPAY	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Muhammed Talha SAZAK	Yönetim Kurulu Üyesi	Muhammed Talha SAZAK	Yönetim Kurulu Üyesi
Can Ata ÜNAL	Yönetim Kurulu Üyesi	Can Ata ÜNAL	Yönetim Kurulu Üyesi
Emrullah Furkan GÜN	Yönetim Kurulu Üyesi	Kerem ALKİN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

2. Pay Alım Teklifinde Bulunan Tüzel Kişiyi İlişkin Bilgiler:

- a) **Ticaret Ünvanı:** Tera Yatırım Holding A.Ş.
- b) **Ticaret Sicil Müdürlüğü ve Numarası:** İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü-362484-5
- c) **Adres:** Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Kapital Plaza No: 17-19 İç Kapı No: 8 Sarıyer / İstanbul
- ç) **Telefon:** 0 212 970 77 94
- d) **Faks:** -
- e) **Ortaklık Yapısına İlişkin Bilgi:**

Son Durum İtibarıyla Ortaklık Yapısı				
Adı Soyadı	Pay Grubu	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Tutarı (Adet)	Sermaye Oranı (%)
Emre TEZMEN	-	5.000.000	5.000.000	100
Toplam	-	5.000.000	5.000.000	100

f) Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi:

Son Durum İtibarıyla Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	
Adı Soyadı	Görevi
Emre TEZMEN	Yönetim Kurulu Başkanı
Erdin ÖZEL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
İsa COŞKUN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili

3. Hedef Ortaklık ile Pay Alım Teklifinde Bulunacak Kişilerin İlişkisi Hakkında Bilgi:

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Hedef Ortaklık") A grubu imtiyazlı paylarının tamamının eski sahibi Hasan PEKER ile Tera Yatırım Holding A.Ş. ("Tera Holding") arasında 28.07.2025 tarihinde akdedilen ve aynı tarihte kamuya duyurulan Pay Devir Sözleşmesi ile Hedef Ortaklık'ta yönetim kurulu üyelerinin salt çoğunluğunu aday gösterme imtiyazını haiz toplam 314.754.719,80 TL nominal değerli 314.754.719,80 adet A grubu payların ("A Grubu Paylar") tamamının devri kapsamında anlaşmaya varılmış ve pay devrine onay verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvuruda bulunulmuştur.

SPK'nın 12.02.2026 tarih ve 2026/8 numaralı bülteninde A Grubu Paylar'ın Tera Holding'e devrine onay verildiği bildirilmiş, söz konusu pay devri 27.02.2026 tarihinde gerçekleştirilmiş ve aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmuştur.

Tera Holding'in yönetim kurulu başkanı ve tek pay sahibi Emre TEZMEN, Hedef Ortaklık'ta 29.07.2025 tarihinden itibaren yönetim kurulu üyesi, 01.12.2025 tarihinden itibaren ise yönetim kurulu başkanı olarak görev yapmaktadır.

4. Zorunlu Pay Alım Teklifini Doğuran Olay Hakkında Bilgi

Hedef Ortaklık'ın A grubu imtiyazlı paylarının eski sahibi Hasan PEKER ile Tera Holding arasında 28.07.2025 tarihinde akdedilen ve aynı tarihte kamuya duyurulan Pay Devir Sözleşmesi ile Hedef Ortaklık'ta yönetim kurulu üyelerinin salt çoğunluğunu aday gösterme imtiyazını haiz A Grubu Paylar'ın tamamının devri kapsamında anlaşmaya varılmış, SPK'nın 12.02.2026 tarih ve 2026/8 numaralı bülteninde A Grubu Paylar'ın Tera Holding'e devrine onay verildiği bildirilmiş ve söz konusu pay devri 27.02.2026 tarihinde gerçekleştirilmiş olup aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmuştur.



27.02.2026 tarihinde tamamlanan pay devri işlemi sonucunda Tera Holding, Hedef Ortaklık'ın yönetim kontrolünü sağlayan A Grubu Paylar'ına sahip hale gelmiştir. Tera Holding, yönetim kontrolünü sağlayan paylara sahip hale geldiğinden söz konusu payların iktisabının kamuya duyurulduğu tarihte Hedef Ortaklık'ta pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere pay alım teklifinde bulunma zorunluluğu doğmuştur.

Pay alım teklifine konu paylar, Hedef Ortaklık'ın 4.685.245.280,20 TL nominal değerli 4.685.245.280,20 adet B grubu payları olup pay alım teklifinde bulunan Tera Holding, Hedef Ortaklık'ta sahip olduğu A Grubu Payların yanı sıra 0,93 TL nominal değerli 0,93 adet B grubu paya sahiptir. Söz konusu paylar daha önce Hasan PEKER'den devralınmış, Hasan PEKER'in Hedef Ortaklık'ta daha önce gerçekleştirilen sermaye artırımları sebebiyle oluşan lot altı paylarından oluşmaktadır.

5. Gönüllü Pay Alım Teklifinin Koşulları Hakkında Bilgi:

Zorunlu pay alımı teklifi yapılmakta olup gönüllü pay alım teklifi bulunmamaktadır.

6. Pay Alım Teklifine Konu Paylara İlişkin Bilgi:

a) Adedi-Nominal değeri: En fazla 4.685.245.280,20 TL nominal değerli 4.685.245.280,20 adet B grubu pay için zorunlu pay alım teklifi yapılacak olup pay alım teklifine konu olacak pay tutarları, II-26.1 sayılı Pay Alım Teklifi Tebliği'nin ("**Pay Alım Teklifi Tebliği**") 11. maddesinin 4. fıkrası uyarınca, yönetim kontrolünü sağlayan A Grubu Paylar'ın Tera Holding tarafından iktisabının kamuya açıklandığı 27.02.2026 tarihi itibarıyla B grubu pay sahibi olanların, anılan tarih itibarıyla sahip oldukları paylardan fiili pay alım teklifi başlangıç tarihine kadar varsa yapılan satışların son giren ilk çıkar esasına göre ve gün sonu net bakiyeler üzerinden düşülmesi suretiyle hesaplanacaktır. Pay adedinin belirlenmesinde A Grubu Paylar'ın Tera Holding tarafından iktisabının kamuya açıklandığı 27.02.2026 tarihi itibarıyla Hedef Ortaklık'ta pay sahibi olanlar ile pay tutarlarının belirlenmesinde takasın tamamlanmasına bakılmaksızın eşleşmiş emirler dikkate alınacaktır. Pay alım teklifinde bulunulacak pay sahipleri ile pay tutarlarını gösteren liste, bu esaslar çerçevesinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ("**MKK**") tarafından hazırlanacaktır.

b) Grubu: B Grubu Paylar

c) Nama veya Hamiline Yazılı Olmaları: Hamiline Yazılı

ç) İmtiyazlı Olup Olmadığı ve İmtiyazlı İse İmtiyazın Niteliği: Pay alım teklifine konu olan B grubu paylarda herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

7. Pay Alım Teklifi Fiyatına İlişkin Bilgi:

a) 1 TL nominal değerli pay için teklif edilen pay alım teklifi fiyatı: Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 16. maddesinin birinci fıkrası uyarınca Hedef Ortaklık'ın 1 TL nominal değerli 1 adet B grubu payı için zorunlu pay alım teklifi fiyatı **18,77 TL**'dir.

b) Pay alım teklifi fiyatının belirlenme yöntemi:

Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 15. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, hedef ortaklığın yönetim kontrolünde doğrudan bir değişiklik meydana gelmesi durumunda,

"1) Payların satışına ilişkin anlaşmanın veya ortaklığın pay sahipliğinde değişiklik olmaksızın yönetim kontrolünün ele geçirilmesine yönelik özel yazılı anlaşmanın veya herhangi bir anlaşma olmaksızın yapılan alımlarla yönetim kontrolünün elde edildiğinin kamuya duyurulduğu tarihten önceki altı aylık dönem içinde oluşan günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının aritmetik ortalamasından,

2) Pay alım teklifinde bulunan veya birlikte hareket ettiği kişilerce, pay alım teklifini doğuran pay alımları da dahil olmak üzere, pay alım teklifi yükümlülüğünün doğduğu tarihten önceki altı aylık dönem içinde hedef ortaklığın aynı grup paylarına ödenen en yüksek fiyattan,"

düşük olmayacak şekilde belirlenir.

Hedef Ortaklık'ın paylarının satışına ilişkin anlaşmanın yapıldığının kamuya duyurulduğu tarihten önceki 28.07.2025 tarihinden önceki altı aylık dönem içinde oluşan günlük ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının aritmetik ortalaması 1,67 TL'dir.

Tera Holding paylarının tamamının sahibi ve yönetim kurulu başkanı Emre TBZMEN'in sermayesini temsil eden payların %95'inin sahibi ve yönetim kurulu başkanı olduğu Tera Yatırım Bankası AŞ, 12.01.2026 tarihinde 11,16 TL fiyattan Hedef Ortaklık payı satın almıştır. Bu kapsamda Pay Alım Teklifi



Tebliğî'nin 15. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin ikinci alt bendi uyarınca hesaplanan fiyat, 11,16 TL'dir.

Diğer taraftan, Pay Alım Teklifi Tebliğı'nin 16. maddesinin birinci fıkrası uyarınca ise; Hedef ortaklık paylarının satışına ilişkin anlaşmanın yapıldığının kamuya duyurulduğu tarih ile fiili pay alım teklifi süresi sona erme tarihi arasındaki dönemde, pay alım teklifinde bulunan veya birlikte hareket ettiği kişiler tarafından pay alım teklifi fiyatından daha yüksek bir fiyattan hedef ortaklık paylarının satın alınması halinde; pay alım teklifi fiyatı, satın alınan paylar için ödenen en yüksek fiyattan aşağı olmayacak şekilde yeniden belirlenmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.09.2026 tarih ve 55/1643 sayılı kararı uyarınca, Tera Portföy Yönetimi AŞ'nin kurucusu ve yöneticisi olduğu Tera Portföy Üçüncü Hisse Senedi Serbest (TL) Fon (Hisse Senedi Yoğun Fon) tarafından 13.05.2026 tarihinde 18,77 TL fiyattan Hedef Ortaklık payı alım gerçekleştirildiğinden, pay alım fiyatı **18,77 TL** olarak belirlenmiştir.

c) Pay alım teklifi fiyatının ödenme şekli: Teklife katılan pay sahiplerine nakit olarak ödeme yapılacaktır.

8. Pay Alım Teklifine Konu Payları Satın Almada Kullanılacak Fona İlişkin Bilgi:

a) Fonun kaynağı: Pay alım teklifinde bulunan Tera Holding'in özkaynaklarından karşılanacaktır.

b) Fonun miktarı: Pay alım teklifine konu olabilecek en fazla 4.685.245.280,20 adet payın tamamının pay alım teklifine konu olması durumunda 1 adet pay için pay alım teklifi 18,77 TL üzerinden hesaplanan azami fon miktarı 87.942.053.909,35 TL olup nihai fon miktarı, Pay Alım Teklifi Tebliğı'nin 11. maddesinin 4. fıkrası uyarınca MKK tarafından hazırlanacak pay alım teklifinde bulunulacak pay sahipleri ile pay tutarlarını gösteren liste uyarınca belirlenecektir.

9. Pay Alım Teklifinde Bulunan Kişilerin Hedef Ortaklığa Yönelik Stratejik Planları Hakkında Bilgi:

Pay alım teklifinde bulunan Tera Holding, Hedef Ortaklık'ın mevcut faaliyet konusunu ve portföy yapısını koruyarak, Şirket'in sürdürülebilir büyümesini, aktif kalitesinin artırılmasını ve yatırımcı değerinin maksimize edilmesini hedeflemektedir.

Hedef Ortaklık'ın ana faaliyet konusu olan gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerine mevcut mevzuat çerçevesinde devam edilmesi öngörülmektedir. Şirket'in mevcut portföy yapısı gözden geçirilerek, değer artış potansiyeli barındıran projelere ağırlık verilmesi planlanmaktadır.

Portföyde yer alan varlıkların verimlilik analizi yapılacak; düşük getirili veya stratejik öncelik taşımayan varlıkların elden çıkarılması, elde edilecek kaynakların daha yüksek getiri potansiyeline sahip yatırımlara yönlendirilmesi değerlendirilecektir. Yeni yatırım fırsatları, ticari gayrimenkuller, karma projeler ve seçili yurtdışı yatırımlar dahil olmak üzere geniş bir perspektifte ele alınacaktır.

Tera Holding ile yaratılabilecek operasyonel ve finansal sinerjiler değerlendirilecek; gayrimenkul geliştirme, finansman ve proje yönetimi alanlarında bilgi birikimi Hedef Ortaklık lehine kullanılacaktır.

10. Pay Alım Teklifine Aracılık Edecek Yatırım Kuruluşuna İlişkin Bilgi:

a) Ticaret Ünvanı: Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

b) Adres: Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Kapital Plaza No:17-19 İç Kapı No:5 Sarıyer / İstanbul

c) Telefon: 0 212 365 10 00

ç) Faks: 0212 290 69 95

11. Pay Alım Teklifinde Uygulanacak İşlem ve Prosedürler:

Pay sahipleri, pay alım teklifine ilişkin olarak www.terayatirim.com, www.kap.org.tr ve www.pekergyo.com internet sitelerinde ilan edilecek "Pay Alım Teklifi Talep Formu"nu doldurarak form üzerinde belirtilen e-posta adresine gönderebilecek; ayrıca paylarının saklamada bulunduğu yatırım kuruluşlarından söz konusu paylarını, Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ("**Tera Yatırım**") MKK nezdinde bulunan ve Pay Alım Teklifi Talep Formu'nda da belirtilen, Tera Yatırım'ın bu pay alım teklifinin kullanılacak 1 numaralı hesabına virmanlanmasını talep edeceklerdir.



Pay alım teklifine katılmak isteyen pay sahiplerinin başvuruları pay alım teklifi süresi boyunca her iş günü saat 17:00'ye kadar kabul edilecektir. Saat 17:00'den sonra gelen başvurular ertesi iş günü işleme alınacaktır. Tera Yatırım, yapılan başvuruların uygunluğunu, MKK'dan temin edilecek liste üzerinden kontrol edecek ve başvuru dahilindeki tutarın MKK'dan temin edilen listedeki tutar kadarını işleme koyacaktır.

Yarım işgünü mesai olan günlerde talepler saat 12:00'ye kadar kabul edilecektir.

Başvuruların kabul edilmesi ve pay sahipleri tarafından virmanlanan payların bedelleri en geç ertesi iş günü saat 16:00'ya kadar pay alım teklifine katılan pay sahiplerinin talep formunda bildirdikleri hesaplara Tera Yatırım tarafından gönderilecektir.

Satışa konu edilen payların üzerinde işlem yasağı, hukuki ihtilaf veya başka hak iddiası olması hâlinde pay sahibinin, www.terayatirim.com, www.kap.org.tr ve www.pekergyo.com internet sitelerinde ilan edilecek "Pay Alım Teklifi Talep Formu"nu doldururken ihtilaf durumuna ilişkin bilgiyi belirtmesi gerekmektedir. Pay sahibi hukuki duruma ilişkin bilgiyi (işlem yasağı, haciz, rehin vb.) formda belirtilen alana yazarak, formu paylarının saklamada bulunduğu yatırım kuruluşuna teslim edecektir.

Talep formu ve gerekli ekleri, ilgili aracı kurum tarafından teyit edilip onaylanarak fiziken Tera Yatırım'a iletilecektir. Hukuki durumlara ilişkin kayıtlar içeren ve MKK sisteminden alınacak rapor da iletilecek form ekinde yer alacaktır.

Payların bedeli, işlem yasağı sona erene ya da hukuki ihtilaflar veya iddialar giderilene kadar Tera Yatırım Pay Alım Teklifi Hesabı'nda nemalandırılarak bloke edilecektir. Pay bedelleri, mevduat, repo/ters repo veya Borsa İstanbul Para Piyasası'nda günlük olarak değerlendirilecektir.

Pay sahipleri tarafından bloke gerekçesinin sona ermiş olduğu tevsik edici belgelerle birlikte Tera Yatırım'a tebliğini takiben, Tera Yatırım tarafından gerekli kontroller yapıldıktan sonra, ertesi işgünü pay bedelleri neması ile birlikte hak sahiplerine ödenecektir.

12. Pay Alım Teklifinin Başlangıç ve Bitiş Tarihleri:

Pay Alım Teklifinin Başlangıç Tarihi ve Saati: 16.09.2026, 09:00

Pay Alım Teklifinin Bitiş Tarihi ve Saati: 29.06.2026, 17:00

Pay Alım Teklifinin Kaç Gün Süreyle Açık Kalacağı: Pay alım teklifi, işbu pay alım teklifi bilgi formunun Sermaye Piyasası Kurulu'nca onaylanmasından itibaren en geç 6 iş günü içerisinde başlayacak ve KAP'ta ilan edilecek olan pay alım teklifinin başlangıç tarihini takiben 10 iş günü içerisinde tamamlanacaktır. Pay alım teklifi 10 iş günü süreyle açık kalacaktır.

13. Pay Alım Teklifi Sonucunda Teklifte Bulunan ile Hedef Ortaklığın Pay Sahipleri Arasında Yapılacak Sözleşmelerde Uygulanacak Ulusal Hukuk ve Yetkili Mahkemeler:

Teklifte bulunan ile Hedef Ortaklığın pay sahipleri arasında yapılacak sözleşmeler Türk Hukukuna tabidir. Anılan sözleşmelerden doğabilecek ihtilaflar öncelikle tarafların karşılıklı iyi niyet çerçevesinde çözümlenmesine çalışılacak, çözülemeyen hususlarda İstanbul (Çağlayan Adliyesi) Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

14. Varsa Pay Alım Teklifine İlişkin Diğer Kamu Kurumlarının Görüşleri:

Yoktur.

15. Diğer Hususlar:

Yoktur.



16.İmza:

Pay Alım Teklifinde Bulunan Tüzel kişi ise Yetkilisinin	Pay Alım Teklifine Aracılık Edecek Yatırım Kuruluşu Yetkilisinin
Adı, Soyadı, Görevi, İmzası, Tarih	Adı, Soyadı, Görevi, İmzası, Tarih
Tera Yatırım Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili İsa COŞKUN Yönetim Kurulu Başkanı Emre TEZMEN İSA COŞKUN Dijital olarak imzalayan İSA COŞKUN Tarih: 2026.09.14 11:09:06 +03'00' EMRE TEZMEN Dijital olarak imzalayan EMRE TEZMEN Tarih: 2026.09.14 10:20:43 +03'00'	Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Birleşme ve Devralmalar Direktörü Muhammed Talha SAZAK Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür Emir Münir SARPYENER MUHAMMED TALHA SAZAK Dijital olarak imzalayan MUHAMMED TALHA SAZAK Tarih: 2026.09.14 10:02:11 +03'00' EMİR MÜNİR SARPYENER Dijital olarak imzalayan EMİR MÜNİR SARPYENER Tarih: 2026.09.14 10:00:20 +03'00'

