

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

İhraççının yönetim hakimiyetine Abdülkerim Fırat, Fatih Erdoğan ve Mehmet Erdoğan sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyeti imtiyazlı A grubu paylar ile B grubu payların çoğunluğuna sahip olmalarından kaynaklanmaktadır.

Hakimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme’de özel bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim hâkimiyetinden kaynaklanan gücün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK, SPK düzenlemeleri ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dışında alınan tedbirler bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

Mehmet ERDOĞAN ile Fatih ERDOĞAN kardeşler.



20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirketin ilişkili taraflarla olan borç ve alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	30.09.2021	31.12.2020
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	6.432.732
Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.	294.025	298.915
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	-	32.859
	294.025	6.764.506

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Kısa Vadeli)	30.09.2021	31.12.2020
Pasifik Eurasia Lojistik Dış Tic. A.Ş.	159.740	-
	159.740	-

GYO Tebliği'nin 23. maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sermayesine %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları dışındaki ilişkili taraflarına borç vermesi yasaklanmıştır. Bu kapsamda, 159.740 TL tutarındaki alacak tahsil edilmiş olup, son durum itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan ticari olmayan alacağı bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	30.09.2021	31.12.2020
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	125.268.622	29.138.087
NL Proje Yönetim A.Ş.	7.028.700	5.542.749
Destel Connect Elk. Elektronik San. ve Tic. A.Ş.	85.673.357	1.222.550
	217.970.679	33.903.386

Bu bakiyeler inşaat projeleri kapsamında taşeron olarak yer alan ilişkili taraflara yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır.



	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)		
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	-	6.938
Destel Bilişim Çözümleri A.Ş.	-	2.342
	-	9.280

	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Uzun Vadeli)		
Pasifik Gayrimenkul Yat. İnş. A.Ş.	822.338.229	233.744.992
	822.338.229	233.744.992

Şirket, ilişki tarafı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan ve kefilili bulunduğu kredilerin kendisine aktarılması suretiyle fon sağlamaktadır. Söz konusu ilişkili taraf borcu için faiz işletilmemektedir. Pasifik Yatırım İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan kredilerin vadesi 3 ile 5 yıl arasında ve 6 ay ile 1 yıl ödemesiz dönem içermekte olup, faiz oranları %15-18 aralığındadır. Halk Bankası nezdinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. için verilen 525.000.000 TL tutarlı nakdi ve gayrinakdi kredilerinin muhatabının Şirket, kefalet verenin ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. olacak şekilde revize edilmesi süreci devam etmekte olup, yapılacak kredi sözleşmesi değişikliği sonucu Şirket kredi borçlusu olarak kredi faiz giderlerini de üstlenecektir. Şirket bundan sonraki dönemde bankalardan kredi kullanması halinde faiz yüküne maruz kalacaktır.

	30.09.2021	31.12.2020
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Uzun Vadeli)		
Akf Yatırım İnş. A.Ş.	2.777.171	1.431.102
Keifi Yiyecek ve İçecek Hizmetleri A.Ş.	797.863	89.820
Pasifik Merkez Adi Ortaklığı	-	227.045
Gerçek Kişiler	5.334.753	1.378.562
	8.909.787	3.126.529



30.09.2021



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İlişkili taraflarla olan işlemler	Ödünç Para/Kredi- Faiz	Diger Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Gideri	Duran Varlık Alışları	Malzeme Alışları	Kira Geliri	İnşaat Gelirleri	Duran Varlık Satış	Diger Alışlar ve Yansıtma Gelirleri
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	469.117.439	10.619.258	42.148	-	-	-	-	-	-
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	7.461	-	-	-	-	-	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	86.834.373	802.374	-	-	32.254.163	-	-	-	6.839.522
TOPLAM	555.951.813	11.429.092	42.148	-	32.254.163	-	-	-	6.839.522

31.12.2020

İlişkili taraflarla olan işlemler	Ödünç Para/Kredi- Faiz	Diger Satışlar ve Yansıtma Giderleri	Kira Gideri	Duran Varlık Alışları	Malzeme Alışları	Kira Geliri	İnşaat Gelirleri	Duran Varlık Satış	Diger Alışlar ve Yansıtma Gelirleri
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.	54.642.147	6.266.878	7.611	51.215	-	-	-	20.569	-
Keifi Yiyecek ve İçecek Hiz. Tic. A.Ş.	-	26.028	-	-	-	-	-	-	-
İlerleyen Yapı Gay. Yat. İnş. A.Ş.	-	371.061	-	-	45.635.508	5.310	-	-	137.787



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Akf Yatırım	-	-	-	-	-	-	65.850	-	-
İnş. A.Ş.									
TOPLAM	54.642.147	6.663.967	7.611	51.215	45.635.508	5.310	65.850	20.569	137.787

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

Şirket'in 31.12.2020 tarihli satışları 32.559.375 TL ve ilişkili taraflara yapılan satışlar toplamı 6.663.967 TL olup, hasılatının %20'si civarındadır. 30.09.2021 tarihinde ise satış hasılatı 799.078.275 TL, ilişkili taraflara yapılan satışlar ise 11.429.092 TL olup, hasılatının %1,43'üne tekabül etmektedir.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İhraççının çıkarılmış sermayesi 200.000.000 TL olup, birim pay değeri 1,00 TL olan 200.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan ari şekilde tamamen ödenmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL nominal değerde 40.000.000 adedi (A) Grubu nama yazılı paylardan ve 160.000.0000 adedi (B) grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

İhraççının kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL'dir.

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

Şirket tamamı nakden ödenmiş 50.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, önce 47.948.326,33 TL'si ortaklar tarafından nakden, 1.451.673,67 TL'sinin ise 2020 yılı net dönem karından karşılanmak üzere 29.03.2021 tarihinde sermayesini 49.400.000 TL artırılarak 49.450.000 TL'ye yükseltilmiştir. Ardından, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. aktifinde bulunan Pasifik Merkez Adı Ortaklığının %49,10 oranındaki hissesini Şirket'e devredilmesi



sonucunda 26.04.2021 tarihinde Şirket sermayesi 5.010 TL artırılarak 49.455,010 TL'ye artırılmıştır. Son olarak ise Şirket'in 49.455,010 TL olan sermayesi ortaklar tarafından nakden karşılanmak üzere 150.544.990 TL artırılarak 30.04.2021 tarihinde 200.000.000 TL'ye artırılmıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

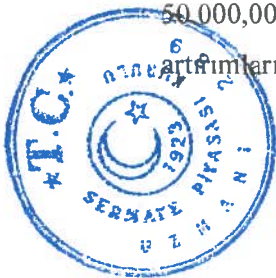
Yoktur.

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

Yoktur.

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

11.12.2020 tarihinde kurulan ve 14.12.2020 tarihinde tescil edilen Şirket'in kuruluş sermayesi 50.000,00.-TL'dir. Şirket'in kuruluşundan sonraki dönemlerde yapmış olduğu sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmektedir:



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Sermaye (TL)	Genel Kurul Tarihi	Tescil Tarihi	TTSG Tarih	TTSG Sayı	Artırım Kaynağı
50.000	Kuruluş	11.12.2020	14.12.2020	10223	Sermayenin tamamının nakit olarak ödenmesi taahhüt edilmiştir.
49.450.000	25.03.2021	29.03.2021	29.03.2021	10297	Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup, artırılan sermaye olan 49.400.000,00.-TL'nin; 47.948.326,33.-TL'sinin kısa vadeli ortaklara borçlar hesabından, 1.451.673,67.- TL'sinin 2020 yılı dönem net kârından karşılanmasına karar verilmiştir.
49.455.010	08.04.2021	26.04.2021	27.05.2021	2027	Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup, artırılan sermaye olan 5.010,00.-TL'sinin 6102 sayılı TTK'nun 159. ve devamı maddeleri ile ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım A. Ş. nin aktifinde kayıtlı bulunan ve Şirket'in ortağı olduğu Pasifik Merkez Adi Ortaklığındaki %49,10 oranındaki hissesinin kısmi bölünme yolu ile Şirket'e devredilmesinden karşılanmasına karar verilmiştir.
200.000.000	28.04.2021	30.04.2021	03.05.2021	10321	Eski sermayenin tamamı ödenmiş olup, artırılan sermaye olan 150.544.990,00.-TL'sinin tamamının kısa vadeli ortaklara borçlar hesabından karşılanmasına karar verilmiştir.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



133

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Tek bir metin haline getirilmiş ve yetkili kişilerce imzalanmış ihraççının esas sözleşmesi (Ek/1) ile TTK hükümleri uyarınca hazırlanan şirket iç yönergesi ihraççının internet adresi www.pasifikgyo.com.tr'da ve yer almaktadır.

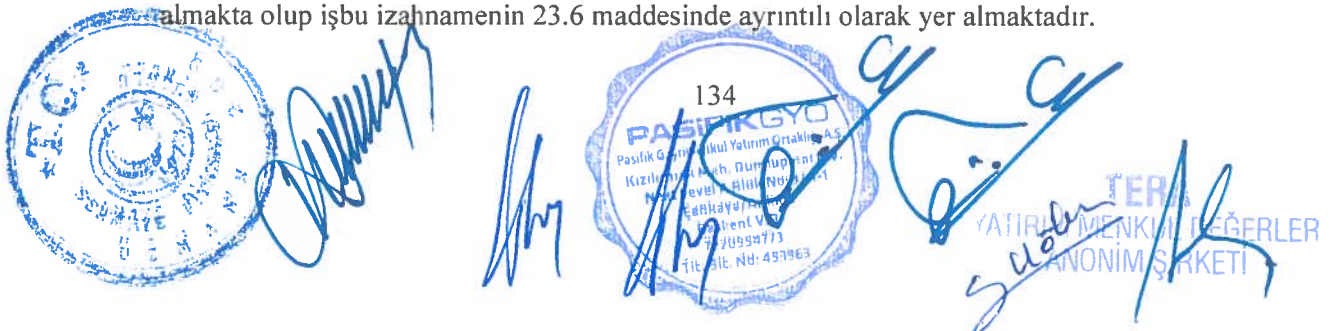
Esas sözleşmeye ilişkin özet bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

İhraççının amaç ve konusu esas sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı 3 maddesinde yer almakta olup, işbu izahnamenin 21.13 numaralı maddesinde ayrıca yer almaktadır.

İhraççının yönetim kuruluna ilişkin hükümleri, esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 14. Maddesi ve "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15. maddelerinde yer almakta olup işbu izahnamenin 21.14 numaralı maddesinde ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

İhraççının genel kurula ilişkin hükümleri, esas sözleşmesinin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesi ve "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesinde yer almakta olup, işbu izahnamenin 21.17 maddesinde yer almaktadır.

İhraççının karın tespiti ve dağıtımına ilişkin hükümleri esas sözleşmenin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddelerinde yer almakta olup işbu izahnamenin 23.6 maddesinde ayrıntılı olarak yer almaktadır.

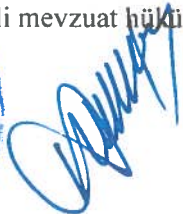


İhraççının Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri hakkında İç Yönergesin’de genel kurulun çalışma esasları ve usulleri, Kanun, ilgili mevzuat ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde belirlenmektedir. İç yönerge ihraççının tüm olağan ve olağanüstü genel kurullarını kapsamakta olup, toplantılara elektronik ortamda katılım İç Yönergenin 15. maddesinde yer almaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi 3. maddesi'ne göre; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek" şeklinde tanımlanmıştır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesine göre; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3(üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır.

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



Genel Kuruldan karar alınmasına bağı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

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

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

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 15. maddesine maddesine göre; Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa da üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Üyelerden hiçbirisi toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Bakanlığının, "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.



Handwritten signature.



Handwritten signature.

Handwritten signature and stamp of TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesine göre; Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 40.000.000 adet pay karşılığı 40.000.000 TL'den ve B grubu hamiline 160.000.000 adet pay karşılığı 160.000.000 TL'den oluşmaktadır.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesine göre; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından genel kurul tarafından seçilir.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. maddesine göre; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TEPA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 22. maddesine göre; Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

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

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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



YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

1. Finansal Sözleşmeler :

1.1. 11.11.2019 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 575.000.000 TL’sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.’nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’a devir ve temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında tesis edilen alacağın temlik sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket’in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO’nun izninin alınması gerekmekte olup, söz konusu işbu temlikname ile ilgili olarak Emlak Konut GYO’dan gerekli izin alınmıştır.

1.2. 28.01.2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında Ankara 54. Noterliği’nde 28.01.2021 tarih 4502 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERA
ATIP MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 250.000.000 TL’sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’a devir ve temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında tesis edilen alacağın temlik sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket’in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO’nun izninin alınması gerekmekte olup, söz konusu işbu temlikname ile ilgili olarak Emlak Konut GYO’dan gerekli izin alınmıştır.

1.3. 24.06.2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında Ankara 54. Noterliği’nde 24.06.2021 tarih 21317 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 410.000.000 TL’sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’a devir temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında tesis edilen alacağın temlik sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir



süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO'nun izni alınmıştır.

1.4. 12.05.2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik-Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliği'nde 12.05.2021 tarih 14794 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 437.250.000 TL'sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Temlik Alan ile imzaladığı 27.04.2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin Pasifik - Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütülen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan'a devir temlik etmiştir. Alacağın temlik sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlendiği sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket'in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değişmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavülünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Levent Adi Ortaklığı'nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesinde Pasifik - Levent Adi Ortaklığı'nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO'nun izni alınmıştır.

1.5. 27.07.2021 tarihli Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yapılan Alacağın Temlik Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik - Levent Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliği'nde 27.07.2021 tarih 27750 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

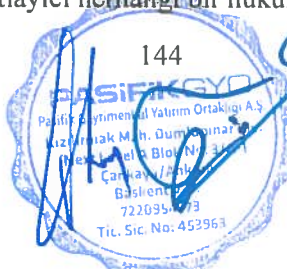
imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 145.750.000 TL’sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Temlik Alan ile imzaladığı 27.04.2021 tarihli kredi sözleşmesi çerçevesinde kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’nin Pasifik - Levent Adi Ortaklığı tarafından yürütölen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’a devir ve temlik etmiştir. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlölüklerinin belirlendiğı sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup Şirket’in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değışmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavölünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Temlik Eden Pasifik - Levent Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 29.04.2021 tarihli “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesinde Pasifik - Levent Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO’nun izni alınmıştır.

1.6. 03.11.2021 tarihli Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yapılan Alacağın Temliki Sözleşmesi: Sözleşme, Temlik Alan sıfatıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve Temlik Eden sıfatıyla Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı ortakları olan Şirket ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında Ankara 54. Noterliği’nde 03.11.2021 tarih 38424 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme ile Temlik Eden, temlik borçlusu muhatap Emlak GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinden dolayı Emlak Konut GYO nezdinde doğmuş ve doğacak alacaklarından 126.841.499 TL’sini, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.’nin bu iş sebebiyle kullandığı ve/veya kullanacağı kredilere münhasır olmak üzere (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.’nin Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı tarafından yürütölen iş haricinde banka nezdinde kullandığı krediler hariç) borçlarının teminatı ve ödenmesi için ivazlı olarak Temlik Alan’a devir temlik etmiştir. Bu temlik sözleşmesi Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı eski hissedarı Çıttay İnşaat Taahhut ve İcaret A. Ş. ile T.C. Ziraat Bankası A. Ş. arasında tesis edilen alacağın temliki sözleşmesinden sonra gelmek üzere imzalanmıştır. Alacağın temliki sözleşmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlölüklerinin belirlendiğı sözleşmede, herhangi bir süre belirtilmemiş olup, Şirket’in halka arz sebebi ile ortaklık yapısının değışmesine ilişkin ve Şirket paylarının tedavölünü kısıtlayıcı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERKİMLER
AYRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Temlik Eden Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın temlik borçlusu muhatap Emlak Konut GYO ile imzalamış olduğu 09.07.2015 tarihli “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi uyarınca, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı’nın her türlü hak ve alacaklarının kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devir ve temlikinde Emlak Konut GYO’nun izninin alınması gerekmekte olup, gerekli izin alınmıştır.

1.7. Kefaletler:

Şirket, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ile Türkiye Halk Bankası A. Ş. arasında imzalanan 27.04.2021 tarih 750.000.000 TL limitli kredi sözleşmesine 27.04.2021 tarihinde müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olmuştur. Şirket’in müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil olduğu bu kredi sözleşmesi, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan ve kullanılacak nakdi ve gayrinakdi kredilere ilişkin olup Şirket ile birlikte başka gerçek ve tüzel kişilerin de kredi sözleşmesinde müşterek ve müteselsil borçlu ve kefil sıfatı ile sorumlulukları bulunmaktadır.

Ancak, söz konusu 750.000.000 TL tutarlı kefalet 29.11.2021 tarihi itibarıyla kaldırılmıştır.

1.8. Kredi Sözleşmesi

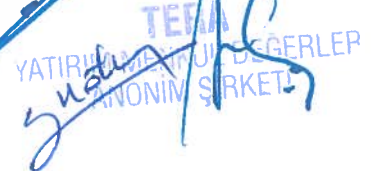
Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.’ne “İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” işi ile ilgili olarak Halk Bankası A.Ş. tarafından 450.000.000 TL Nakit ve 75.000.000 TL Gayri Nakit olmak üzere toplam 525.000.000 TL Genel Limitli kredi tahsis edilmiştir. Halk Bankası nezdinde Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. için verilen 525.000.000 TL tutarlı nakdi ve gayrinakdi kredilerinin muhatabının Şirket, kefalet verenin ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. olacak şekilde revize edilmesi süreci devam etmektedir.

2. Şirket Merkezi Kira Sözleşmesi :

Şirket, Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı No:3A/1 Çankaya – Ankara adresinde bulunan taşınmazı Şirket merkez ofisi olarak kullanmak üzere tüzel kişi Kiralayan ile 11.12.2020 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi akdetmiştir. Sözleşme ile tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerine ilişkin hükümler düzenlenmiştir.

3. Bireysel Emeklilik Sözleşmesi :

Şirket, 06.09.2021 tarihinde Türkiye Hayat ve Emeklilik A. Ş. ile tüm çalışanları ile ilgili olarak yasal zorunluluk gereği “Bireysel Emeklilik Otomatik Katılım Sistemi Sözleşmesi” imzalamıştır. İşbu sözleşme gereğince Şirket bireysel emeklilik sistemi kapsamına giren ve



bireysel emeklilik sistemi kapsamında devam eden çalışanları için her ay bireysel emeklilik sistemi katılım paylarını ödemekle yükümlüdür.

4. Diğer Sözleşmeler :

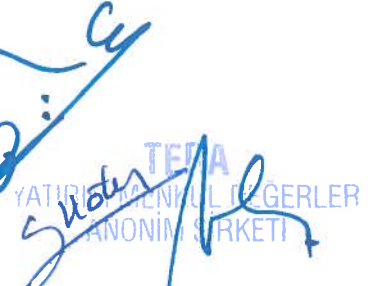
4.1. Halka Arz Aracılık Sözleşmesi: Şirket, Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 22.10.2021 tarihli 1 yıl süreli “Halka Arz Aracılık Sözleşmesi” imzalamıştır. Sözleşmede, Sermaye Piyasası Kanunu, SPK Tebliğleri ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirket’in paylarının halka arzına ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri düzenlenmiştir.

4.2. Mali Müşavirlik Sözleşmesi: Sözleşme, Şirket ile Esa Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. arasında 14.12.2020 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme 14.12.2020 ile 31.12.2021 tarihleri arasında geçerli olacak, taraflarca feshedilmedikçe yenilenmiş sayılacaktır. Sözleşme Şirket’in muhasebe ve SGK bordrolama işlemlerinin yürütülmesine ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlerine ilişkin genel hükümler ihtiva etmektedir.

4.3. Bağımsız Denetim Sözleşmeleri: Şirket, Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. ile 26.03.2021 tarihli 01.01.2020-31.12.2020 arası döneme ilişkin, 14.05.2021 tarihli 01.01.2021-31.12.2021 arası döneme ilişkin olarak Türkiye Muhasebe Standartları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Kurul İlke Kararları, Türk Ticaret Kanunu ve SPK’nun bağımsız denetim hükümleri çerçevesinde Şirket’in bağımsız denetiminin yapılmasına ilişkin olarak iki adet bağımsız denetim sözleşmesi akdetmiştir. Sözleşmeler tarafların yükümlülüklerine ilişkin genel hükümler ihtiva etmektedir.

4.4. Gayrimenkul Değerleme Sözleşmeleri: Şirket, Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile 17.09.2021 tarihinde Merkez Ankara projesi ve Dikmen Projesi gayrimenkullerinin uluslararası kabul görmüş yöntemlerle “pazar değerinin” tespitini kapsayan “Değerleme/Ekspertiz Raporu”nun hazırlanması sözleşmesi ve 01.05.2021 tarihinde İstanbul Ortaköy Karma Proje Projesi’nin uluslararası kabul görmüş yöntemlerle “pazar değerinin” tespitini kapsayan “Değerleme/Ekspertiz Raporu”nun hazırlanması sözleşmesini imzalamıştır. Bu sözleşmeler, yukarıda yer verilen değerleme çalışmalarına ve bu çalışmalara ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerine ilişkin genel hükümler ihtiva etmektedir.

4.5. Sigorta Sözleşmeleri: Şirket, Merkez Ankara Projesine yönelik olarak toplam 500.000.000 Amerikan Doları tutarlı 44263456/ 24630667/ 200200021263350/ 160239655 no.lu İnşaat Tüm Riskler ve 3.Sahıslara Karşı Sorumluluk sigorta poliçesinin lehdarıdır.



Sözleşmelerin yükümlüleri Halk Sigorta A.Ş., Generali Sigorta A.Ş., AXA Sigorta A.Ş. ve Sompo Sigorta A.Ş.'dir.

5. Faaliyetler İle İlgili İmzalanmış Önemli Sözleşmeler

5.1. Merkez Ankara Projesi:

5.1.1. Pasifik - Merkez (Şirket – Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.) Adi Ortaklığı Sözleşmesi – Tadil Sözleşmeleri – Adi Ortaklık Pay Devir Sözleşmeleri:

a) Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı Sözleşmesi: Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ve Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş. arasında imzalanmış, Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarasıyla onaylanmıştır. Emlak Konut GYO'nun tasarrufundaki Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada, 2 parsel de kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılacak "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" projesinin adi ortaklık ortakları tarafından birlikte yapılması amacıyla imzalanan sözleşme hükümlerine göre; Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı unvanı ile 10.000,00.- TL sermayeli adi ortaklık kurulmuş, anılan adi ortaklık hissesinin %50,10'unun Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'ne %49,90'unun Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş.'ne ait olduğu düzenlenmiştir.

b) Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi: Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında imzalanan ve Ankara 40. Noterliği'nin 30.10.2019 tarih 32798 yevmiye nosu ile tasdik edilen sözleşme ile; Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş., Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı'nda bulunan tüm hisselerini aktif ve pasifi ile birlikte Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin muvafakati ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'ne devretmiştir.

c) Pasifik – Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni: Pasifik-Çiftay Adi Ortaklığı'nın yeni hissedarları Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında imzalanmış ve Ankara 40. Noterliği'nin 30.10.2019 tarih 32799 yevmiye nosu ile tasdik edilmiştir. Sözleşme ile Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarası ile tasdik edilen adi ortaklık sözleşmesinde, değiştirilmeyen hükümler geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yapılmış, adi ortaklığın unvanı Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı olarak tadil edilmiştir.



d) Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi: Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile Şirket arasında imzalanan ve Ankara 54. Noterliği'nin 29.12.2020 tarih 57775 yevmiye nosu ile tasdik edilen sözleşme ile; Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş., Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda bulunan tüm hisselerini (%49,90) aktif ve pasifi ile birlikte Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin muvafakati ile Şirket'e devretmiştir.

e) Pasifik – Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni: Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın hissedarları Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile Şirket arasında imzalanmış ve Ankara 54. Noterliği'nin 29.12.2019 tarih 56928 yevmiye nosu ile tasdik edilmiştir. Bu tadil sözleşmesi ile Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarası ile tasdikli sözleşmede değiştirilmeyen hükümler geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yapılmıştır.

f) Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi: Şirket ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında imzalanmış Ankara 54. Noterliği'nin 09.04.2021 tarih 12344 yevmiye nosu ile tasdik edilen sözleşme ile; Şirket, Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda bulunan % 49 hissesinden % 1'ini aktif ve pasifi ile birlikte Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'nin muvafakati ile Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.'ne devretmiştir.

g) Pasifik – Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni: Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın yapılan pay devirleri sonucunda % 50,10 hissedarı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. , % 48,90 hissedarı Şirket ve %1 hissedarı Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında 09.04.2021 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşme ile Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarası ile tasdikli adi ortaklık sözleşmesinde değiştirilmeyen hükümler geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yapılmıştır.

h) Kısmi Bölünme Sözleşmesi/Raporu: 05.04.2021 tarihinde akdedilen işbu sözleşme ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nda bulunan %50,10 oranındaki hissesinin tamamını Şirket'e kısmi bölünme yolu ile devretmiştir. Bu kısmi bölünme sonucunda Şirket 08.04.2021 tarihli Genel Kurul kararı ile sermaye artışı yapmış, kısmi bölünme yoluyla devralan Şirket'in sermaye artışına ilişkin esas sözleşme değişikliği Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 26.04.2021 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 27.04.2021 tarih 10317 sayılı nüshasında yayınlanmıştır. Bu kısmi bölünme yoluyla devralma sonucunda Şirket'in Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'ndaki payı %99 olmuştur.

ı) Adi Ortaklık Pay Devri Sözleşmesi: Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında imzalanan ve Ankara 54. Noterliği'nin



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

05.05.2021 tarih 14529 yevmiye nosu ile tasdik edilen işbu sözleşme ile; Merkez Ankara Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş., Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda bulunan % 1 hissesinin tamamını aktif ve pasifi ile birlikte Şirket'in muvafakati ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'ne devretmiştir.

i) Pasifik – Merkez Adi Ortaklık Sözleşmesi Tadil Metni: Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nın yapılan pay devirleri sonucunda % 1 hissedarı Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. ile % 99 hissedarı Şirket arasında imzalanmış Ankara 54. Noterliği'nin 05.05.2021 tarih 14530 yevmiye nosu ile tasdik edilmiştir. Sözleşme ile Ankara 63. Noterliği'nin 08.07.2015 tarih 23292 yevmiye numarası ile tasdikli Adi Ortaklık sözleşmesi ve 30.10.2019 tarih 31799 yevmiye nosu ile tasdikli adi ortaklık sözleşmesi tadil metninde yer alan ve değiştirilmeyen hükümler geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yapılmıştır.

Güncel ortaklık yapısına göre Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı'nda Şirket %99 pay ile Pilot Ortak, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. % 1 pay ile Özel Ortaktır.

Yukarıda belirtilen sözleşmeler ve adi ortaklığın amacı; "Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i"nin, verilen teklif kapsamında ve Emlak Konut GYO ile imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak yapılması, taahhüt konusu işin başından kesin hesabının yapıncaya, teminatlar iade edilinceye kadar işin yapılması ve teslimi, ortaklığın yönetim ve temsil usulü, iş bitiminde kâr zarar dağıtımı ile adi ortaklığın tasfiye usulünün belirlenmesidir.

Sözleşmeler ile adi ortaklığın yönetim kurulu tarafından yönetileceği, yönetim kurulunun ortakları temsil eden birer gerçek kişiden oluşacağı, yönetim kurulunun adi ortaklığı müşterek imzaları ile temsil ve ilzam edecekleri, tüm kararların oybirliği ile alınacağı, ortakların üçüncü kişilere karşı müşterek ve müteselsilen sorumlu olduğu, işin yürütülmesinde, bütün risk ve masraflarda, paylaşımda hisseleri oranında sorumlu ve hakları oldukları düzenlenmiştir.

Şirket; yukarıda bahsedilen pay devirleri ve adi ortaklık tadil sözleşmeleri ile Pasifik - Merkez Adi Ortaklığı'nın kurulduğu 08.07.2015 tarihinden itibaren sözleşmeler kapsamında adi ortaklığın tüm hak ve alacaklarını hissesi oranında üstlenmiştir.



5.1.2. Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi:

Merkez Ankara Projesi kapsamında, Yüklenici sıfatıyla Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı (unvan değişikliğinden sonra Pasifik – Merkez Adi Ortaklığı olmuştur) (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. – Çiftay İnşaat Taahhüt ve Ticaret A. Ş.) Şirket/İşveren sıfatıyla Emlak Konut GYO arasında Kadıköy 9. Noterliği'nin 09.07.2015 tarih 27105 yevmiye nosu ile imzalanmıştır. Sözleşme, Emlak Konut GYO'nun tasarrufundaki Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 Ada, 2 parsel noda kayıtlı taşınmaz üzerinde Yüklenici Adi Ortaklık tarafından, anılan sözleşmede belirlenen şartlar çerçevesinde konvansiyonel konut, otel, teras ofisi, kule, AVM, kamu ofisi, cami, şehir süiti ve kapalı otopark inşaatının yapılması, arsa karşılığında gelir paylaşımı esasına göre paylaşılması, toplam gelirin sözleşmede belirtilen Adi Ortaklık tarafından Emlak Konut GYO'ya ödenecek sözleşmede belirtilen asgari tutardan az olmamak üzere hisseleri oranında Adi Ortaklık ve Emlak Konut GYO arasında paylaşılması amacıyla imzalanmıştır. Sözleşme ile Emlak Konut GYO'nun payı %30, Yüklenici Adi Ortaklık'ın payı % 70 olarak belirlenmiştir.

Sözleşmede projenin bitme süresi yer tesliminden itibaren 1460 gün olarak öngörülmüştür. Projenin yürütülmesi, ruhsatlarının alınması, yer teslimi, inşaat süresi, işin yapılması, inşa edilen bağımsız bölümlerin, ticari ünitelerin satışı kiraya verilmesi, nitelikli ticari ünitelerin kiraya verilmesi, gelirin paylaşılması, elde kalan bağımsız bölümlerin paylaşılması, ihtilafların çözümü, sözleşmeye ve iş planına aykırılığın müeyyideleri gibi temel konularda tarafların hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.

Sözleşmeye göre; Yüklenici Adi Ortaklığın Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakati olmadan sözleşmeden kaynaklanan hak ve alacaklarını devredemeyeceği, Adi Şirket ortaklarının da kendi aralarında ve/veya üçüncü kişilere yapacakları adi ortaklık hissesi devirlerinin Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakatine bağlı olduğu, adi ortaklık hissedarları tarafından izinsiz devir yapılması ve Yüklenici'nin hak ve alacaklarının izinsiz devri halinde Emlak Konut GYO'nun sözleşmeyi tek taraflı olarak fesih hakkı bulunmaktadır.

Şirket, bu sözleşmenin Yüklenicisi olan eski unvanı Pasifik – Çiftay Adi Ortaklığı yeni unvanı Pasifik-Merkez Adi Ortaklığı'nda 29.12.2020 tarihinde aktif ve pasifi ile hisse



devralmak suretiyle, sözleşmenin ilk akdedildiği tarihten itibaren sözleşmenin tarafı haline gelmiştir.

5.1.3. Merkez Ankara Projesi İnşaatı İle İlgili Yapılan ve Halen Yürürlükte Bulunan Sözleşmeler:

a) Merkez Ankara Projesi Proje ve İnşaat Yönetimi ve Pilotaj Hizmetleri Sözleşmesi:

Sözleşme, Pasifik Merkez Adi Ortaklığı ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında 01.05.2021 tarihinde, imza tarihinde yürürlüğe girmek Merkez Ankara Projesi'nin tamamlanmasına kadar yürürlükte kalmak üzere imzalanmıştır.

Sözleşme ile, Pasifik Merkez Adi Ortaklığı'nın yapımını üstlendiği Merkez Ankara Projesi ile ilgili olarak Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. tarafından, teknik uzmanlık gerektiren alt yapı, kazı ve kazık işleri, kaba inşaat işleri, elektrik tesisatı, mekanik tesisatı, ince inşaat işleri, çevre düzenleme ve peyzaj işleri ve bu kapsamda yapılması gereken satın alma işlerinin, proje ve hesap raporu ile idari ve teknik şartname, birim fiyat tarifleri ve keşif özetinde belirtilen detaylara uygun olarak yapılması ve/veya alt yüklenicilere yaptırılmasının koordinasyonu gibi tasarım, inşaat ve inşaat yönetimi, danışmanlık hizmetlerinin verilmesine ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.

5.2. Next Level İstanbul Projesi:

5.2.1. Pasifik – Levent (Pasifik GYO – Pasifik Gayrimenkul) Adi Ortaklığı Sözleşmesi:

Pasifik – Levent Adi Ortaklığı Sözleşmesi; Şirket ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. arasında 28.04.2021 tarihinde imzalanmış, Ankara 54. Noterliği'nin 28.04.2021 tarih 13961 yevmiye numarasıyla onaylanmıştır. Emlak Konut GYO tasarrufundaki İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 parsel noda kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılacak "İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" projesinin Adi Ortaklık ortakları tarafından birlikte yapılması amacıyla imzalanan sözleşme hükümlerine göre; Pasifik-Levent Adi Ortaklığı unvanı ile 10.000,00.-TL sermayeli Adi Ortaklık kurulmuştur. Adi Ortaklık sözleşmesinde Şirket %99 hisse ile Pilot Ortak,, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. %1 hisse ile ortak olup ortaklığın borç ve alacaklarından hisseleri oranında sorumludur.



Sözleşme ve adi ortaklığın amacı; İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işinin verilen teklif kapsamında ve Emlak Konut GYO ile imzalanan sözleşme hükümlerine uygun olarak yapılması, taahhüt konusu işin başından kesin hesabının yapılincaya, teminatlar iade edilinceye kadar işin yapılması ve teslimi, ortaklığın yönetim ve temsil usulü, iş bitiminde kar zarar dağıtımı ile adi ortaklığın tasfiye usulünün belirlenmesidir.

Sözleşme ile adi ortaklığın yönetim kurulu tarafından yönetileceği, yönetim kurulunun ortakları temsil eden birer gerçek kişiden oluşacağı, yönetim kurulunun adi ortaklığı müşterek imzaları ile temsil ve ilzam edecekleri, tüm kararların oybirliği ile alınacağı, ortakların üçüncü kişilere karşı müşterek ve müteselsilen sorumlu olduğu, işin yürütülmesinde, bütün risk ve masraflarda, paylaşımda hisseleri oranında sorumlu ve hakları oldukları düzenlenmiştir.

5.2.2. İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi:

Next Level İstanbul Projesi kapsamında, “Yüklenici” sıfatıyla Pasifik – Levent Adi Ortaklığı (Şirket - Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş.) “Şirket/İşveren” sıfatıyla Emlak Konut GYO arasında Kadıköy 9. Noterliği’nin 29.04.2021 tarih 21956 yevmiye nolu sözleşmesi ile Emlak Konut GYO’nun tasarrufundaki İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 Ada, 74-75-76-77-78-104 parsel noda kayıtlı taşınmaz üzerinde sözleşmede belirlenen şartlar çerçevesinde rezidans, ofis ve ticari birimler niteliğinde inşaatın yapılması ve arsa karşılığında gelir paylaşımı esasına göre, toplam gelirin sözleşmede belirtilen Adi Ortaklık tarafından Emlak Konut GYO’ya ödenecek sözleşmede belirtilen asgari tutardan az olmamak üzere hisseleri oranında Adi Ortaklık ve Emlak Konut GYO arasında paylaşılması amacıyla imzalanmıştır. Sözleşme ile Emlak Konut GYO’nın payı %45, Yüklenici Adi Ortaklık’ın payı % 55 olarak belirlenmiştir.

Sözleşmede projenin bitme süresi yer tesliminden itibaren 1460 gün olarak öngörülmüştür. Sözleşme ile; projenin yürütülmesi, ruhsatlarının alınması, yer teslimi, inşaat süresi, işin yapılması, inşa edilen bağımsız bölümlerin, ticari ünitelerin satışı kiraya verilmesi, gelirin paylaşılması, elde kalan bağımsız bölümlerin paylaşılması, ihtilafların çözümü, sözleşmeye ve iş planına aykırılığın müeyyideleri gibi temel konularda tarafların hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşmeye göre; Yüklenici Adi Ortaklığın Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakati olmadan sözleşmeden kaynaklanan hak ve alacaklarını devredemeyeceği, Adi Şirket ortaklarının da kendi aralarında ve/veya üçüncü kişilere yapacakları adi ortaklık hissesi devirlerinin Emlak Konut GYO'nun yazılı muvafakatine bağlı olduğu, adi ortaklık hissedarları tarafından izinsiz devir yapılması ve Yüklenici'nin hak ve alacaklarının izinsiz devri halinde Emlak Konut GYO'nun sözleşmeyi tek taraflı olarak fesih hakkı bulunmaktadır.

5.2.3. Next Level İstanbul Projesi İnşaatı İle İlgili Yapılan ve Halen Yürürlükte Bulunan Sözleşmeler:

a) İstanbul Beşiktaş Ortaköy Projesi Proje ve İnşaat Yönetimi ve Pilotaj Hizmetleri Sözleşmesi:

Sözleşme, Pasifik Levent Adi Ortaklığı ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. arasında 01.06.2021 tarihinde, imza tarihinde yürürlüğe girmek Next Level İstanbul Projesi'nin tamamlanmasına kadar yürürlükte kalmak üzere imzalanmıştır.

Sözleşme ile, Pasifik Levent Adi Ortaklığı'nın yapımını üstlendiği Next Level İstanbul Projesi ile ilgili olarak Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A. Ş. tarafından, teknik uzmanlık gerektiren alt yapı, kazı ve kazık işleri, kaba inşaat işleri, elektrik tesisatı, mekanik tesisatı, ince inşaat işleri, çevre düzenleme ve peyzaj işleri ve bu kapsamda yapılması gereken satın alma işlerinin, proje ve hesap raporu ile idari ve teknik şartname, birim fiyat tarifleri ve keşif özetinde belirtilen detaylara uygun olarak yapılması ve/veya alt yüklenicilere yaptırılmasının koordinasyonu gibi tasarım, inşaat ve inşaat yönetimi, danışmanlık hizmetlerinin verilmesine ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

TMS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31 Aralık 2020 ve 30.09.2021 tarihlerinde sona eren mali dönemleri için hazırlanmış olan mali tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları Ek 2'de yer almaktadır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren mali dönem tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşu hakkındaki bilgi aşağıda sunulmaktadır:

Ticaret Unvanı	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Sorumlu Denetçi	Harun AKTAŞ
Üyesi Meslek Kuruluşları	Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	Kızılırmak Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No:39A/14 Çankaya Ankara

Şirket'in bağımsız denetim kuruluşu, 31.12.2020 ve 30.09.2021 tarihli mali tabloları için olumlu görüş vermiş olup, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren denetim kuruluşlarında/sorumlu ortak baş denetçisinde değişiklik olmamıştır.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler



(üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Şirket esas sözleşmesinin “Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler” başlıklı 31. maddesi ve “Karın Dağıtım Zamanı” başlıklı 32. maddesi ve “Kar Payı Avansı” başlıklı 33. maddesi uyarınca kar dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre;

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5’i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya



YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

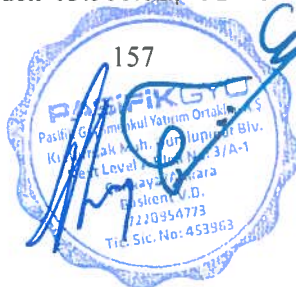
Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı*
B	Hamiline	Yoktur	67.500.000	29,67%	1,00	67.500.000	25,23%

*Halka Arz edilecek 67.500.000 TL nominal değerli (B) grubu payların halka arz sonrası oluşacak 227.500.000 TL nominal değerli (B) grubu paylar içindeki oranı %29,67 olurken, halka arz sonrası oluşacak 267.500.000 TL tutarındaki Şirket sermayesine oranı %25,23 olacaktır.

Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda, mevcut paylardan halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır;

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı
B	Hamiline	Yoktur	13.500.000	5,93%	1	13.500.000	5,05%

Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda, Şirket'in mevcut ortaklardan Fatih ERDOĞAN'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay, Mehmet ERDOĞAN'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay ve Abdulkerim FIRAT'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay olmak üzere, toplam halka arz edilen payların %20'sine tekabül eden 13.500.000 TL nominal değerli payın halka arzı söz



konusu olup, ortak satışı yoluyla halka arz edilmesi planlanan payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %5,05'dür.

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

Halka arz edilecek olan B grubu paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

B grubu payların üçüncü kişilere devri Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde hiç bir koşula bağlı olmaksızın, tamamen serbesttir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydıleştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydıleştirilecektir.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

Kardan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 19, Kâr Payı Tebliği (II-19.1)): Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârden pay alma hakkına sahiptir.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
[Handwritten signature]

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi:

a) **Hak Kazanılan Tarih:** Sermaye Piyasası Kanunu madde 19 ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı geri alınamaz. Yatırımcılar kar patı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

b) **Zamanaşımı:** Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca, ortaklar ve kâra katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri 2308 sayılı “Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun” hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Bununla birlikte, 2308 sayılı “Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun”un zamanaşımını düzenleyen hükümleri Anayasa Mahkemesi’nin 20.6.2019 tarih ve 30807 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, 10.4.2019 T., 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan kâr paylarında zaman aşımı bulunmamaktadır.

c) **Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:**

Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

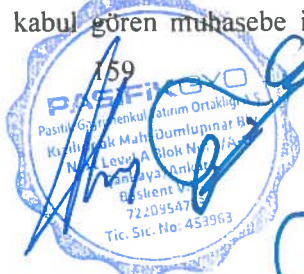
Payları, MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Kurul’un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplanışının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

d) **Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Şirket’in karı, esas sözleşme hükümlerine uygun olarak TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

Kar payı dağıtımında imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

İhraççının Esas Sözleşmesi'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 12. maddesine göre; "Şirketin faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirkette ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net dönem karı, varsa geçmiş yıllar zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

- a) %5'i çıkarılmış sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar kanuni yedek akçeye ayrılır.
- b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Şirketin kar dağıtım politikası çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak birinci kar payı ayrılır.
- c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kar payının, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanununun 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kar payı düştükten sonra bulunan tutarın %10'u, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.
- f) TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişi ve kurumlara kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
- g) Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı



tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Bu amaçla, ilgili hesap dönemiyle sınırlı olmak üzere genel kurul kararıyla yönetim kuruluna yetki verilebilir.”

Yeni Pay Alma Hakkı (TTKn md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği (II-18.1)): TTK madde 461 uyarınca; her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkını haizdir. Ancak, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn’nin 18. maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, bu hak pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmadığı sürece, yönetim kurulu tarafından sınırlandırılabilir. Yönetim Kurulu, gerekli gördüğü takdirde sermaye artışında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında Esas Sözleşme ile yetkili kılınmıştır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği (II-23.1)): Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği (II-27.2)): Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

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

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507): Şirket’in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı ((Sermaye Piyasası Kanunu madde 19, Pay Tebliği (VII-128.1): Şirket’in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.





inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hallerde de makul bir süre sonra şirketin merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, Sermaye Piyasası Kanunu md. 18/6, 20/2): Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

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

Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 439, 531, 559): Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

5.000 TL

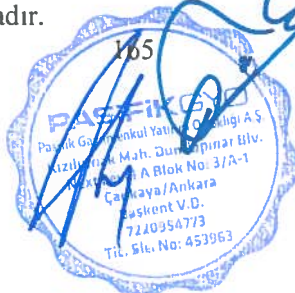
sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,

4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 67.500.000.-TL nominal değerli olmak üzere beheri 1.-TL nominal değerli 67.500.000 adet (B) grubu payın talep toplama çalışmaları sonucunda belirlenecek halka arz fiyatından, primli olarak çıkarılmasına ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve diğer düzenlemeleri dahil olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında halka arz edilmesine,
5. Bu kararın ve TTK'nun 461. maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil ve ilan edilmesi ve KAP'da duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
6. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla SPK'ya başvurulması ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
7. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A. Ş., Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluşu A. Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A. Ş., Ticaret Sicil Müdürlüğü de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle; ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'in imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

karar vermiştir.

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

Halka arz edilecek payların tamamı B grubu imtiyazsız hamiline yazılıdır. İhraç edilecek B grubu payların üzerinde devir, tedavülü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.



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

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

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

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

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



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

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

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

İhraççının paylarının halka arzı, SPK'nın onayına ve BİAŞ Yönetim Kurulu'nun mevzuatın ilgili hükümleri çerçevesinde vereceği olumlu kararına bağlıdır. Şirket paylarının, halka arz sonrasında Borsa İstanbul'da işlem görüp görmeyeceğine ilişkin Borsa İstanbul'un görüşüne işbu izahamenin I nolu bölümünde yer verilmiştir.

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

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Sermaye artırımını yoluyla halka arz edilecek her biri 1 TL nominal değerli 67.500.000 adet payların nominal değeri 67.500.000 TL olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25,23'tür.

Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde, mevcut ortaklardan Fatih ERDOĞAN'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay, Mehmet ERDOĞAN'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay ve Abdülkerim FIRAT'a ait 4.500.000 TL nominal değerli 4.500.000 adet pay olmak üzere, toplam halka arz



edilen payların %20'sine tekabül eden 13.500.000 TL nominal değerli payın halka arzı söz konusu olacak olup, ortak satışı yoluyla halka arz edilecek payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %5,05'dir.

Ek satışın tamamının gerçekleşmesi halinde halka arz edilecek payların nominal değeri toplam 81.000.000 TL, halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı ise %30,28 olmaktadır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz edilecek paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecek olup, halka arzın 2021 yılı içerisinde gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

Satış Yöntemi:

Sermaye artırım ve ortak satışı yoluyla Şirket paylarının halka arzında satış, Tera Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyatla Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

Başvuru Şekli:

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılardır.

a)Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler, (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) Yurt İçi Kurumsal ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir.

b)Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Merkezi Türkiye'de bulunan

i) Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri,

ii) Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,

iii) Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

iv) Nitelikleri itibariyle bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlar,

v) Aktif toplamının 50.000.000 TL, yıllık net hasılatının 90.000.000 TL, öz sermayesinin 5.000.000 TL'nin üzerinde olması kriterlerinden en az ikisini taşıyan kuruluşlardır.

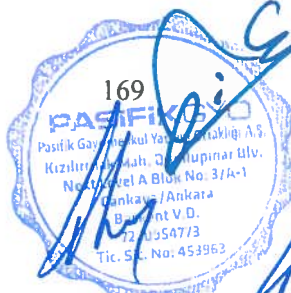
c)Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar: Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la yurt dışında yerleşik olan aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecektir şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların, halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerine, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların ise yalnızca Tera Yatırım'a müracaat ederek talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Talepte bulunacak yatırımcılar aşağıda belirtilen belgeleri talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.
- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi (sayılan dokümanlara ek olarak Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı tanımında yer alan "aktif toplamı 50.000.000 TL, yıllık net hasılatının 90.000.000 TL, öz sermayesinin 5.000.000 TL'nin üzerinde olması kriterlerinden en az ikisini taşıyan kuruluşlar"ın yıllık kurumlar vergisi beyannamesinin fotokopisinin (varsa Yeminli Mali Müşavir tarafından imzalanmış, yoksa şirket yetkililerince imzalanmış veya bulunması durumunda yeminli mali müşavir tarafından düzenlenmiş tam tasdik raporu) sunulması gerekmektedir.

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



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Bu halka arzda talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır:

- Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların talep formu doldurmaları gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen lot miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 lot olacaktır. 1 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

- Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam lot miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 lot olacaktır. 1 TL nominal değerdeki bir payın Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Kurumsal Yatırımcılar, sermaye piyasası aracı bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular (Vergi kimlik numarası yazılacak) dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, her bir tahsisat grubuna dağıtım aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

Toplanan teklifler her bir grup için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, başvuru taleplerinin satışa sunulan pay miktarından az ya da eşit olması halinde bütün talepler karşılanacaktır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ancak, taleplerin satışa sunulan pay miktarından fazla olması durumunda aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda dağıtım yapılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım: Oransal Dağıtım Yöntemine göre yapılacaktır. İlk aşamada (yetmesi kaydıyla) talepte bulunan ve minimum talep miktarı karşılanabilecek tüm Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara birer adet pay verilecek, daha sonra Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının kalan pay talep miktarına bölünmesiyle “Arzın Talebi Karşılama Oranı” bulunacaktır. Bulunan Arzın Talebi Karşılama Oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır. Yatırımcılara yapılacak dağıtımlar sırasında dağıtılacak adetler küsuratları atılarak aşağı yuvarlanacaktır. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılayamayan yatırımcılar arasında Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahiplerinin uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

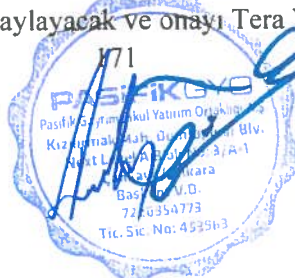
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım: Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilebilecek pay miktarına Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz eden Pay Sahipleri birlikte karar verecektir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar Dağıtım: Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz eden Pay Sahipleri birlikte karar verecektir.

Tüm yatırımcı gruplarına dağılım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtım tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanmayan yatırımcılar arasında Tera Yatırım, Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri tarafından uygun görülen şekilde dağıtılacaktır.

Tera Yatırım talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 2 (iki) iş günü içerisinde dağıtım listelerini her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve Halka Arz Edenlere verecektir. Şirket ve Halka Arz Edenler, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen günü takip eden iş günü içerisinde onaylayacak ve onayı Tera Yatırım’a bildirecektir.



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

b) Pay Bedellerini Ödenme Yeri, Şekli ve Süresine İlişkin Bilgi:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile halka arz fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla başvuruda bulunulmayacaktır.

Nakden Ödeme: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedelini nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma: Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıfta ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir.

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

Teminata Alınacak Kıymet/Döviz	Teminat Katsayısı	Teminata Alında Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	97%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

TERİMLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

TL DİBS	95%	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (Hazine Müşterası'ının İhraç Ettiği)	95%	Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi, bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.)	85%	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/ işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Kira Sertifikası	85%	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/ işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Hisse Senedi Fonu	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı



Değişken Fon	90%	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST30'da yer alan paylar)	90%	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru
Vadeli Mevduat Blokesi- TL	100%	-	-
Vadeli Mevduat Blokesi- (ABD Doları, Avro, Sterlin)	90%	TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, tahsilatın yapıldığı andaki her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu döviz alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak, sadece blokaja alınan tutar kadar kısım bozulacaktır.

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

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Yatırımcılar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır.

Ancak ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, konsorsiyum üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetlerin kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep formunu imzaladıkları anda taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtira gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ilasında doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

YATIRIM MENKUL DEĞERLER
KURUMU

yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla talep tarihinde herhangi bir teminatlandırma yapılmaksızın kredili başvurularını kabul edebilirler. Kredi dağıtım sonuçları belli olduktan sonra, hak edilen pay adedinin nihai halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu bulunan tutarın tahsil edildiği günden itibaren kullanılmış sayılacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

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

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

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini Tera Yatırım'a ödemekten imtina edemezler.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarını belirlenen halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden ikinci iş günü saat 12:00'a kadar Tera Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıların bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar

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

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarını belirlenen halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden ikinci iş günü saat 12:00'a kadar ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilat yapan yatırım kuruluşu tarafından Tera Yatırım'a ait TR16 0004 6007 8688 8000 1544 55 IBAN nolu hesabına aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri halka arza aracılık eden yetkili kuruluş olan Tera Yatırım tarafından tahsil edilince halka arz için açılmış olan aşağıdaki banka hesabına yatırılacaktır.



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Hesap Sahibi	Pasifik GYO
Banka	Halkbank A.Ş.
Şube	Çukurambar Ticari Şube
IBAN	TR05 0001 2001 3110 0010 1009 51

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi ve ATM’de işlem yapmaya yetkili olanları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM’de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıların talepleri sadece Tera Yatırım tarafından toplanacaktır.

KONSORSİYUM LİDERİ:

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9 Kat:11 34398 Maslak-Sarıyer-İSTANBUL

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

0242 243 50 50 numaralı telefon ile Antalya ve Akasva irtibat büroları. 0212 365 10 00 numaralı telefon ve www.terayatirim.com internet adresi



TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

KONSORSİYUM ÜYELERİ:

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak, Beybi Giz Plaza Meydan Sok. No: 1 Kat:2 D:5-6, 34398 İSTANBUL

Tel: 0212 371 18 00 Faks: 0212 371 18 01

Genel Müdürlük, İstanbul Göztepe, Ataşehir, Beylikdüzü, İzmir, Ankara, Bursa, Mersin, Kadıköy, Zekeriyaköy, Antalya, Kurtköy, Kayseri, Denizli, Maltepe, Ankara-Çankaya, Eskişehir, Çanakkale Şubeleri, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.alcapital.com.tr internet adresi

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Taşyoncası Sok. T4 Apt No: 1 U/B256 34485- Sarıyer İstanbul

Tel: 0212 444 09 68- 0212 304 19 19 Faks: 0212 290 21 41

Çorum Şube, İstanbul Göktürk ve Ankara İrtibat Bürosu ile www.ahlatciyatirim.com.tr internet adresi

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No: 10 Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları ile 0212 213 08 00 numaralı telefon ve www.alnusyatirim.com internet adresi

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No: 109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu İstanbul

Tel: 0 212 310 6384 Faks: 0 212 310 6210

Genel Müdürlük Merkez şube, Bostancı irtibat bürosu ile 0212 310 62 10 numaralı telefon ve www.atayatirim.com.tr internet sitesi, Aktif Yatırım Bankası A.Ş. ve Şubeleri

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No: 1 Kat: 17 34732 Kadıköy İSTANBUL

Tel: 0216 547 13 00 Faks: 0216 547 13 98-99 444 1 263 numaralı telefon ile www.bmd.com.tr internet adresi.



BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No: 13 Kat: 9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 317 27 27 Faks: 0 212 317 27 26 numaralı telefon ile <https://www.burgan.com.tr/> internet adresi

DENİZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 141, Kat 9 Esentepe Şişli İstanbul

Tel: (212) 348 9191 Faks: (212) 211 8316

DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ve Denizbank A.Ş. AçıkDeniz İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com) ile 0 212 906 1000 ,0212 348 9035 0242 ,0316 02 97 (Akdeniz ÖYM), 0216 586 39 11 (Anadolu 2 ÖYM),0312 465 14 10 (Başkent 1 ÖYM),0312 465 14 62 (Başkent 2 ÖYM), 0232 355 94 44 (Ege ÖYM),0412 228 08 59 (Güneydoğu Anadolu ÖYM),0362 311 48 87 (Karadeniz ÖYM),0352 222 49 26 (Orta Anadolu ÖYM),0282 693 22 50 (Trakya ÖYM), 0322 455 10 72 (Çukurova ÖYM), 0224 800 10 23 (Marmara ÖYM),0232 355 94 21 (Batı Anadolu ÖYM), 0252 319 56 60 (Bodrum ÖYM), 0212 409 18 34 (Avrupa 2 ÖYM),0216 571 70 75 (Anadolu 1 ÖYM), 0212 348 95 90 (Avrupa 1 ÖYM), 0212 348 52 30 (İstanbul ÖYM) numaralı telefonlar.

DİNAMİK MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No: 56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 (850) 450 36 65 Faks: 0 (212) 353 10 46

Merkez Şube ve Gaziantep irtibat bürosu ile www.dinamikmenkul.com.tr internet şubesi

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sokak No: 1 34337 Beşiktaş İstanbul

Tel: 444 0 630 Faks: 212-384-1010

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ve www.garantibbva.com.tr internet adresi ile 444 0 630 numaralı telefon ile Garanti BBVA uygulaması.

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: 0216 453 00 00 Faks: 0216 377 11 36



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
TERA
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ