

DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 24.06/2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 50.000.000,00 TL'den 300.000.000,00 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 250.000.000,00 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

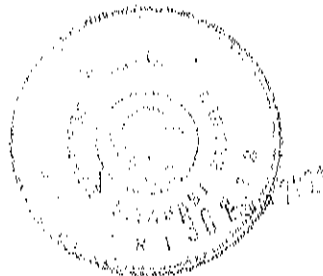
Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Marbaş Menkul Değerler A.Ş.'nin www.dengeholding.com.tr ve www.marbasmenkul.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Kayıt No: V.D.2510730539



MARBAŞ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

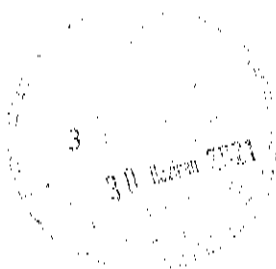
KISALTMA VE TANIMLAR.....	3
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	4
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	4
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	4
2. ÖZET	5
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	39
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	40
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	43
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	51
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	53
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	59
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	60
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	63
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	71
12. EĞİLİM BİLGİLERİ.....	71
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	72
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	72
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	81
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	82
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	83
18. ANA PAY SAHİPLERİ	84
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	86
20. DİĞER BİLGİLER	87
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	99
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	99
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	152
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	157
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	164
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAHHÜTLER.....	165
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	165
28. SULANMA ETKİSİ	173
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	175
30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	175
31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	175
GERÇEK KİŞİLER	180
DAR MÜKELLEF GERÇEK KİŞİLER.....	181
KURUMLAR	181
KURUMLAR VERGİSİ MÜKELLEFLERİNİN AKTİFİNE KAYITLI PAYLARIN ELDEN ÇIKARILMASINDAN	181
SAĞLANAN KAZANÇLAR.....	181
TAM MÜKELLEF KURUMLAR	181
DAR MÜKELLEF KURUMLAR.....	181
YABANCI FON KAZANÇLARININ VE BU FONLARIN PORTFÖY YÖNETİCİLİĞİNİ YAPAN ŞİRKETLERİN VERGİSEL DURUMU.....	182
PAYLARA İLİŞKİN KÂR PAYLARININ VE KÂR PAYI AVANSLARININ VERGİLENDİRİLMESİ	182
32. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	184

33. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	184
34. EKLER	184

KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltmalar	Tanım
ABD Doları, Dolar veya USD	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
DENGE, DENGE YATIRIM, DENGE HOLDİNG, GRUİ	Denge Yatırım Holding Anonim Şirketi
AR-GE	Araştırma Geliştirme
A.Ş.	Anonim Şirket
BİST, BİAŞ	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BSMV	Banka Sigorta Muamele Vergisi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
Fer Yapı	Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ
ISIN	International Securities Identification Number (Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası)
KAP	Kamuoyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KURUL veya SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu
Metrobil, Metrobil Teknoloji	Metrobil Teknoloji AŞ
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Site Lojistik	Site Lojistik AŞ
SPKn	6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
ARACI KURUM	Marbaş Menkul Değerler A.Ş.
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standardı
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜBİTAK	Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırmalar Merkezi
YMM	Yeminli Mali Müşavir

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910736600



MARBAŞ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

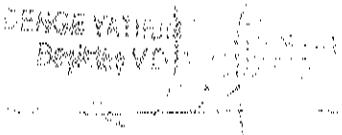
Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Denge Yatırım Holding A.Ş. Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
Erdal KILIÇ Yönetim Kurulu Başkanı  30/06/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ender SARI Sema SUCU Genel Müdür Muhasebe Müdürü  30/06 /2021	İZAHNAMENİN TAMAMI



İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin	Sorumlu Olduğu Kısım:
Elit Bağımsız Denetim ve Mali Müşavirlik A.Ş. M.Sait ÖCAL Sorumlu Denetçi	31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 Tarihli Bağımsız Denetim Raporları

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. • Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. • İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. • Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yarıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.
B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Denge Yatırım Holding A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları

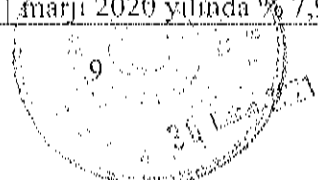
		Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Adresi: Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Premier Kampüs Ofis A Blok No:29-A/50 Kağıthane/İstanbul İnternet adresi: www.dengeholding.com.tr Telefon ve faks numaraları: 0212 283 00 19 – 0212 283 00 18
13.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Denge Yatırım Holding A.Ş. 03/08/2007 tarihinde İstanbul'da süresiz olarak kurulmuştur. İhraççı, holding statüsünde olması nedeniyle doğrudan kendisine ait bir üretim veya hizmet faaliyeti bulunmadığından, İhraççının faaliyet sonuçları yatırım yapacağı iştiraklerinin başarı ve performansına bağlı olacaktır. İhraççının hali hazırda Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde Finansal Hizmetler sektöründe faaliyet gösteren Toma Finance Limited unvanlı, İstanbul/Türkiye'de Lojistik Hizmetleri sektöründe faaliyet gösteren Site Lojistik A.Ş., İletişim ve Bilişim Hizmetleri sektöründe faaliyet gösteren Metrobil Teknoloji A.Ş., İkamet Amaçlı Bina İnşaatı sektöründe faaliyet gösteren Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş., Bilgi, İletişim ve Medya sektöründe faaliyet gösteren Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanlı bağlı ortaklıkları ile inşaat sektöründe faaliyet gösteren Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. unvanlı iştiraki bulunmaktadır.
13.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	İşbu izahnamenin 5. bölümünde ortaklığa ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler ile ilgili bölümde belirtilen doğabilecek olası riskler dışında, cari hesap yılı içinde ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler yükümlülükler veya olaylar yoktur.
13.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İhraççı holding statüsünde olup, sermayelerine katıldığı bağlı ortaklık ve iştirakleri bulunmaktadır. Finansal tablolarda ve dipnotlarda Denge Yatırım Holding A.Ş. ve konsolide edilmiş bağlı ortaklıkları "Grup" olarak adlandırılmıştır. İhraççının bağlı ortaklıkları; Toma Finance Ltd., Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş., Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi

		ve Ticaret A.Ş., Site Lojistik A.Ş. ve Metrobil Teknoloji A.Ş. ile iştiraki Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ.'dir.																				
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirketin nihai kontrolü Erdal KILIÇ, Veysi KAYNAK ve Ramadan KUMOVA 'ya ait olup 07/06/2021 tarihi itibariyle sermayedeki payları %12,45, oy hakkı oranları ise %68,08'dir. <table><tr><th>Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı</th><th>Sermayedeki Payı (TL)</th><th>Sermayedeki Payı (%)</th><th>Oy Hakkı Oranı (%)</th></tr><tr><td>Erdal KILIÇ</td><td>3.735.000,00</td><td>7,47</td><td>40,85</td></tr><tr><td>Veysi KAYNAK</td><td>1.244.999,94</td><td>2,49</td><td>13,615</td></tr><tr><td>Ramadan KUMOVA</td><td>1.245.000,00</td><td>2,49</td><td>13,615</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>6.224.999,94</td><td>12,45</td><td>68,08</td></tr></table> İhraççının hakim ortakları olan Erdal KILIÇ, Veysi Kaynak ve Ramadan KUMOVA, A Grubu paylara sahip olup A Grubu payların Genel Kurul toplantılarında 15 oy, B Grubu payların 1 oy hakkı vardır. Erdal KILIÇ, Veysi KAYNAK ve Ramadan KUMOVA dışında Yönetim kuruluna üye atama hakkına sahip olan veya doğrudan ya da dolaylı yoldan yönetim hakimiyetine sahip olan gerçek ve tüzel kişi hissedarlar bulunmamaktadır.	Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)	Erdal KILIÇ	3.735.000,00	7,47	40,85	Veysi KAYNAK	1.244.999,94	2,49	13,615	Ramadan KUMOVA	1.245.000,00	2,49	13,615	TOPLAM	6.224.999,94	12,45	68,08
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)																			
Erdal KILIÇ	3.735.000,00	7,47	40,85																			
Veysi KAYNAK	1.244.999,94	2,49	13,615																			
Ramadan KUMOVA	1.245.000,00	2,49	13,615																			
TOPLAM	6.224.999,94	12,45	68,08																			
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.dengeholding.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır. Temel bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmiştir: Toplam varlıklar tutarı, 2018 yılsonu itibari ile 109.138.983 TL seviyesinde oluşmuş, 2019 yılında % 53,6 oranında azalmış, ancak 2020 yılsonunda 2019 yılına oranla % 297,2 artıma göstermiş ve 156.167.392 TL.'ye ulaşmıştır. Duran varlıkların, toplam varlıklar içerisinde payı 2018 yıl sonu itibari ile % 0,4 iken, 2019 ve 2020 yıllarında bu rakam sırasıyla % 2 ve % 47,9 olmuştur. Duran Varlıklar bir önceki dönem göre 2019 yılında %145 ve 2020 yılında %6742																				

	artmıştır. 2019 yılındaki artış ertelenmiş vergi gelirinden kaynaklanmıştır. Duran varlıklarda önemli artış 2020 yılında gerçekleşmiştir. Maddi duran varlıklar kalemindeki artışın 27.323.201 TL'si, bu dönemde iştirak alınan bağlı ortaklara ait arsa ve taşılardan ve bunların 2020 yılı içinde değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır. Dönen varlıklar ise, 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 dönemi itibariyle toplam aktiflerinin sırasıyla %99,9, %98 ve %52'sini oluşturmaktadır. 2019 döneminde 2018 yılına göre % 47,55 oranında azalış göstermiştir. Bu azalışa rağmen Dönen Varlıkların toplam varlıklara oranı 2018 yılında % 99,9 iken 2019 döneminde % 98 olmuştur. 2019 yılındaki azalış bağlı ortaklık Toma Finance Ltd'nin 52.251.100 TL değerindeki tahsil edilemeyecek ticari alacaklar için şüpheli ticari alacak karşılığı ayrılarak bunun gelir tablosuna yansıtılmasından kaynaklanmaktadır. 2020 döneminde ise 2019 yılına göre artış oranı % 58 olmuştur. Bu artışa rağmen Dönen Varlıkların toplam varlıklara oranı 2019 yılında % 97,9 iken 2020 döneminde % 52 olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, bağlı ortaklıkların ticari alacaklarından kaynaklanmıştır. Ticari alacaklardaki 2020 yılında 2019 yılına oranla, %2.655 artış, bağlı ortaklıkların ticari faaliyetleri ile ilgili alacaklarının artışından kaynaklanmıştır. Ayrıca, diğer alacaklarda 31.12.2020 de görülen %1,363 oranındaki artışın %1.273,60'lık kısmı ilişkili kişilerden, kalan kısmı bağlı ortaklıkların faaliyetleri nedeniyle vermiş oldukları depozito ve teminatlardan kaynaklanmıştır. Peşin ödenmiş giderler, 2018 ve 2019 yıllarında bir değişim göstermemekle birlikte, 31.12.2020 itibariyle görülen peşin ödenmiş giderlerdeki %1,632 oranındaki artış, verilen sipariş avanslarından kaynaklanmaktadır. Kısa vadeli yükümlülüklerin 2018 yılsonu itibari ile toplamı 23.341.437 TL seviyesinde iken, 2019 döneminde 20.833.615 TL seviyesine gerilemiş, 2020 döneminde ise 110.115.368 TL seviyesine gelmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam pasife oranı, 2018 yılındaki % 21,3 seviyesinden, 2019 itibariyle % 39,6 seviyesine, 2020 itibariyle ise % 70,5 seviyesine yükselmiştir. Şirketin ticari borçları 2020 yılında ve 2018 ve 2019 yıllarına oranla artma göstermiş olup bağlı ortaklıkların ticari faaliyetlerinden kaynaklanan ilişkili olmayan
--	---

	tarafına borçlardan oluşmaktadır. Diğer borçlar, kısa vadeli yükümlülüklerin en yüksek kalemini oluşturmakta olup, 2018 ve 2019 yıllarında çok değişiklik göstermese de 2020 yılından %586 artış göstererek 78.096.084 TL olmuştur. Bu tutarın 70.154.161 TL'sini ilişkili taraflara borçlar oluşturmaktadır. Bu tutarın büyük kısmı bağlı ortaklık alımlarından kaynaklanmıştır. Finansal borçların kısa vadeli yükümlülükler içindeki payı yıllar itibarıyla sırasıyla nispeten düşük seviyede gerçekleşmiştir. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam pasif içerisindeki payı 2018 yılında %1,8 iken, bu oran 2019 itibarıyla %3,3 ve 2020 itibarıyla %7,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu durum iştirakin uzun vadeli yükümlülüklerinden kaynaklanmıştır. Şirket özkaynaklarının toplam pasife oranı, 2018 yılında %76,8 seviyesinden 2019 itibarıyla %56,9 seviyesine, 2020 itibarıyla %21,9 seviyesine gelmiştir. Bu durum, Şirketin özkaynaklarını süreç içerisinde korumayı ve artırmayı başaramadığını göstermektedir. Şirketin 2018 yılında 0,00 TL olan satışları, 2019 yılında 210.000,00 TL, 2020 yılında 92.845.375,00 TL olarak gerçekleşmiştir. Holding olması dolayısıyla Şirketin herhangi bir hasılatı bulunmamakta, anılan satışlar grup şirketlerinin satışlarından kaynaklanmaktadır. 2020 yılındaki artış, 2020 yılında şirketin bağlı ortaklık alımları nedeniyle oluşmuştur. Şirketin A Grubu pay sahipleri tarafından Şirkete nakden sağlanan 31.125.000 TL fon, sermaye artırımı işleminde, A grubu pay sahiplerinin sermaye koyma borcuna mahsuben kullanılacaktır. A grubu pay sahipleri tarafından sağlanan fonun, 30.001.000,00 TL'si Metrobil Teknoloji A.Ş.'nin sermayesinin %75 payının satın alınmasından dolayı Mehmet Horasan'a ödenmiştir. Fonun kalan kısmı 288.933,00 TL denetim-danışmanlık-değerleme ödemeleri, 195.000,00 TL'si icra ödemeleri, 640.067,00 TL'si cari hesap ödemeleri olarak kullanılmıştır. Şirketin brüt kar marjı 2018 ve 2019 yılında sıfır iken 2020 döneminde % 11,9 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin esas faaliyet karı 2018 ve 2019 yılında gerçekleşmemiş, esas faaliyet kar marjı 2020 yılında % 7,9 olarak gerçekleşmiştir.
--	--

Mehmet Horasan
Başkan



Mehmet Horasan
Başkan

Şirketin net dönem karı 2018 yılında 150.998 TL, iken 2019 yılında 53.951.931 TL zarar gerçekleşmiştir. 2019 yılındaki zarar 25.09.2020 tarih 2020/06 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca, Şirket'in iştiraki Toma Finance Ltd.' e ait Pana Proje ve Gayrimenkul Yatırımları Geliştirme Anonim Şirketi'nin hisselerinin, 21.12.2018 tarihli sözleşmeyle satılması kapsamında, tahsil edilmesi gereken 52.251.100 TL alacağın tahsil edilememesi sonucu karşılık ayrılarak giderleştirilmesinden kaynaklanmıştır. Net dönem karı 2020 de 1.529.408 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu durum, 2020 yılında alınan bağlı ortaklıklarının net dönem karının etkisidir.

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dönen Varlıklar	108.693.688,00	51.441.736,00	81.307.630,00
Duran Varlıklar	445.295,00	1.092.381,00	74.859.762,00
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3.876.182,00	757.319,00	804.919,00
Uzun Vadeli Borçlanmalar			7.313.727,00
ÖZKAYNAKLAR	83.830.162,00	29.915.872,00	34.314.550,00

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Heslat	0,00	210.000,00	92.848.378,00
Maliyet	0,00	0,00	-81.797.084,00
Brdt Kar/Zarar	0,00	210.000,00	11.048.291,00
Esus Faaliyet Kar/Zararı	-1.173.849,00	-52.295.201,00	7.369.385,00
Dönem Kar/Zararı	150.998,00	-53.951.931,00	1.529.408,00

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri

Şirket'in kar tahmini veya beklentisi bulunmamaktadır.

B.10 İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği

2018 yılı Bağımsız Denetim Raporunda Olumlu Görüş verilmiştir.

2019 yılı Bağımsız Denetim Raporunda yeterli ve uygun denetim kanıtına bağlı olarak Görüş Bildirmekten Kaçınma şeklinde görüş verilmiştir.

1-) Grup'un tam konsolidasyon esasıyla finansal tablolarını konsolidasyona tabi tuttuğu Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş.'nin finansal tablolarında yer alan ve konsolide finansal durum tablosunun aktif toplamının %80,60'ını oluşturan 41.462.033 TL tutarındaki stoklara ilişkin olarak yılsonu stok envanter listesine erişilememiş ve stoklara ilişkin bakiye tarafımızca alternatif prosedürlerle

doğrulanamamıştır. Ayrıca net gerçekleşebilir değer testleri yapılamadığından stok değer düşüklüğüne ilişkin bir kanaat tarafımızca oluşturulamamaktadır. Bununla birlikte, Grup'un kentsel dönüşüm kapsamındaki inşaat faaliyetlerinden kaynaklanan olası yükümlülükleri de sağlıklı olarak doğrulanamamaktadır.

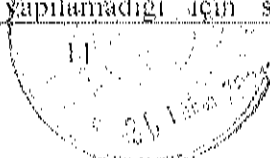
2-) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durum tablosuna dâhil edilmiş olan varlık ve yükümlülüklerle ilgili olarak dış teyit işlemleri gerçekleştirilememiş, Grup avukatlarından Grup'un muhtemel hukuki yükümlülükleri hakkında bilgi alınamamış, ayrıca alternatif prosedürlerle doğrulama yapılamadığı için söz konusu varlık ve yükümlülüklerle ilişkin bir kanaat oluşturulamamıştır.

3-) Grup'un tam konsolidasyon esasıyla finansal tablolarını konsolidasyona tabi tuttuğu Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş. ve Denge Yatırım Holding A.Ş.'ye ait maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin amortisman tabloları temin edilememiş ve söz konusu finansal tablo kalemleri ile amortisman ve itfa payı giderlerine yönelik bağımsız denetim çalışmaları tarafımızca gerçekleştirilemediğinden kanaat oluşturulamamıştır.

2020 yılı Bağımsız Denetim Raporunda ise stoklar ve bağlı ortaklıklarla ilgili değer düşüklüğü tespitine bağlı olarak Şartlı Görüş verilmiştir.

1-) Grup'un tam konsolidasyon esasıyla finansal tablolarını konsolidasyona tabi tuttuğu Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş.'nin finansal tablolarında yer alan ve konsolide finansal durum tablosunun aktif toplamının %26,55'ini oluşturan 41.462.033 TL tutarındaki stoklara ilişkin olarak yılsonu stok envanter listesine erişilememiş ve stoklara ilişkin bakiye tarafımızca alternatif prosedürlerle doğrulanamamıştır. Ayrıca net gerçekleşebilir değer testleri yapılamadığından stok değer düşüklüğüne ilişkin bir kanaat tarafımızca oluşturulamamaktadır.

Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş.'nin İstanbul Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında gayrimenkul projeleri gayri faal durumdadır ve şirket bu projeye yönelik yükümlülüklerini yerine getirememektedir. Grup avukatlarından şirketin muhtemel hukuki ve maddi yükümlülükleri hakkında bilgi alınamamış, ayrıca alternatif prosedürlerle doğrulama yapılamadığı için söz konusu yükümlülüklerle



MARBAŞ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

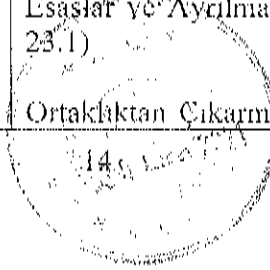
		ilişkin bir kanaat oluşturulamamıştır. 2-) Grup'un bağlı ortaklıklarından Toma Finance Ltd, Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş. ve Denge Film Prodüksiyon Eğlence A.Ş.'ye ilişkin herhangi bir şirket değerlendirme raporu tarafımıza sunulmadığı için, bağlı ortaklıkların değer düşüklüğü testi yapılamamış ve muhtemel değer düşüklüklerinin finansal tablolara olası etkisi hakkında bir kanaate varılmamıştır. 3-) Grup avukatlarından Denge Yatırım Holding A.Ş.'nin hukuki yükümlülükleri hakkında bilgi temin edilmiş, alınan bilgiye göre, raporlama tarihi itibariyle önemli bir dava riski öngörülmemesine rağmen uzun vadeli muhtemel hukuki yükümlülüklerin finansal tablolara olası etkisi hakkında bir kanaate varılmamıştır.																
13.11	İhraççının sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması	işletme mevcut <table> <tr> <th>(TL)</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2019</th> <th>31.12.2020</th> </tr> <tr> <td>DÖNEN VARLIKLAR</td> <td>108.693.688</td> <td>51.441.736</td> <td>81.307.630</td> </tr> <tr> <td>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</td> <td>23.341.437</td> <td>20.833.615</td> <td>110.115.368</td> </tr> <tr> <td>NET İŞLETME SERMAYESİ</td> <td>85.352.251</td> <td>30.608.121</td> <td>-28.807.738</td> </tr> </table> Şirket'in 2018 ve 2019 yıllarında net işletme sermayesi fazlası olduğu, 2020 yılında ise işletme sermayesi ihtiyacı olduğu görülmektedir. İş bu izahnamenin 10.1.1. bölümünde de belirtildiği üzere 31.12.2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerin 63.000.000,00 TL'lik kısmı bağlı ortaklık alımından kaynaklanmıştır. Belirtilen işletme sermayesi ihtiyacının 21.590.750,30 TL'lik kısmı bedelli sermaye artırımından gelecek kaynak ile karşılanması planlanmaktadır. İhraççının 31.12.2020 itibarıyla net işletme sermayesinin negatif olmasının ana nedeni "İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar" kaleminin 31.12.2019'daki 9.340.442 TL seviyesinden 60.813.719 TL artışla 31.12.2020'de 70.154.161 TL seviyesine yükselmiş olmasıdır. Söz konusu 70.154.161 TL tutarındaki İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar, büyük oranda bağlı ortaklık alımlarından kaynaklanmakta olup, dağılımı şöyledir; 42.041.311 TL'si İhraççının %75 paya sahip	(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	DÖNEN VARLIKLAR	108.693.688	51.441.736	81.307.630	KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	23.341.437	20.833.615	110.115.368	NET İŞLETME SERMAYESİ	85.352.251	30.608.121	-28.807.738
(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020															
DÖNEN VARLIKLAR	108.693.688	51.441.736	81.307.630															
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	23.341.437	20.833.615	110.115.368															
NET İŞLETME SERMAYESİ	85.352.251	30.608.121	-28.807.738															

		olduğu bağlı ortaklığı Metrobil Teknoloji A.Ş.'nin diğer ortağı Mehmet Horasan'a, 21.552.559 TL'si %8,65 paya sahip ortağı ve aynı zamanda ihraççının %75 pay oranına sahip olduğu Site Lojistik A.Ş.'nin %25 payına sahip diğer ortağı Erdal Kılıç'a, 5.871.351 TL'si %50,01 paya sahip olduğu Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olan Al Bawakir Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.'ne, 10.000.000 TL'si Veysi Kaynak'a şeklindedir.
--	--	---

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 300.000.000,00 TL tutarında Kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 50.000.000,00 TL olan çıkarılmış sermayesi, 250.000.000,00 TL tutarında tamamı nakden karşılanmak üzere 300.000.000,00 TL'ye artırılabacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklarımızın hisseleri oranında yeni pay alma hakkı Nakit karşılığı artırılan sermayenin tamamını temsil eden paylar halka arz edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanırılmasından sonra kalan paylar tasarruf sahiplerine satış duyurusunda ilan edilecek tarihlerde; 2 işgünü süreyle nominal değerdan düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Şirketimiz DENGİ kodu ile YİP'te işlem görmektedir. ISIN Kodları ise; A Grubu (TREDNGH0024) ve B Grubu Hisseler için (TREDNGH0016)'dır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	İhraççı'nın mevcut çıkarılmış sermayesi 50.000.000,00 TL olup, bu sermaye her biri 1 TL nominal değerde toplam 50.000.000 adet paydan oluşmaktadır.
	Her bir payın nominal değeri	Her bir payın nominal değeri 1 TL'dir.

C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: Kardan pay alma hakkı (TTK md. 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği Seri – No II-19.1) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19, Pay Tebliği seri – No VII-128.1) Rüçhan (Yeni Pay Alma) Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md.18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği Seri – No II-18.1) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn md. 29.30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Seri – No II-30.1) Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409,417) Oy Hakkı (TTK md. 432, 433, 434, 435, 436, SPKn md 30) Bilgi Alma Hakkı (SPKn md.14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Seri – No II-14.1, TTK md. 437) İnceleme ve Denetleme Hakkı (TTK md. 437) İptal Davası Açma Hakkı (TTK md 445-451, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn md. 18/6, 20/2) Azlık Hakları (TTK md. 411, 412,420, 439, 531, 559) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md 438,439) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği Seri – No II-23.1) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md.
-----	---	--



		27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği Seri No- II-27.1)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	A grubu payların devri Yönetim Kurulu iznine tabiidir. B grubu payları üzerinde devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	02/08/2012 tarihinden itibaren Borsa İstanbul gelişen işletmeler pazarında DENGİ koduyla (B grubu hamiline yazılı paylar) ihraççı payları işlem görmektedir. Bu izahname kapsamında sermaye artırımında ihraç edilecek B grubu paylar yeni pay alma haklarının kullanılmaya başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip BIST'de Yakın İzleme Pazarı'nda işlem görecektir, A grubu nama yazılı paylar ise borsada işlem görmeyecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	İhraççının kar dağıtım politikası; Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket tarafından ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu olan vergiler, hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden düşüldükten sonra, geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla, aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur. a. Genel Kanuni Yedek Akçe: % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır. b. Birinci Temettü: Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu 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. d. İkinci Temettü: Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten

sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

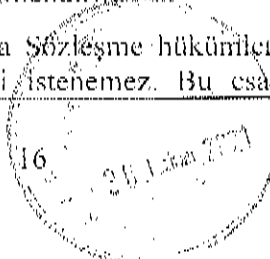
e. Genel Kanuni Yedek Akçe: Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, çıkarılmış sermayenin %5 (yüzde beş)'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, genel kanuni yedek akçeye eklenir.

f. Temettü Avansı: Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uymak kaydıyla yıl içinde temettü avansı dağıtabilir. Genel Kurul tarafından Yönetim Kurulu'na verilen yetkili, ilgili yıl ile sınırlıdır. Bir hesap döneminde verilecek toplam kâr payı avansı bir önceki yıla ait dönem kârının yarısını aşamaz. Bir önceki yılın temettü avansları mahsup edilmediği sürece, ek bir temettü avansı verilmesine ve/veya temettü dağıtılmasına karar verilemez.

g. Diğer Temettü Dağıtım İlkeleri: İlgili mevzuat uyarınca gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Ana Sözleşme'de pay sahipleri için belirlenen birinci temettü, nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile Şirket'in memur, çalışan, işçilerine ve çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve benzer nitelikteki kişi/kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

Temettü, dağıtım tarihi itibarıyla, mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Temettü bakımından pay grupları arasında imtiyaz yoktur. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili hükümleri göz önünde bulundurularak Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Sermaye piyasası mevzuatında öngörülen sürelerle uygun olmak kaydıyla Genel Kurul kar dağıtım zamanının belirlenmesi hususunda Yönetim Kurulu'nu yetkilendirir.

Ana Sözleşme hükümlerine göre dağıtılan karlar geri istenemez. Bu esas sözleşme hükümlerine



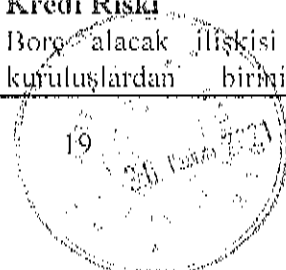
		göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz. Yıllık dağıtılabilir karın Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan miktarda birinci kar payı dağıtılmasına yetecek miktardan az olduğu veya hesap döneminin zararla kapadığı hallerde Türk Ticaret Kanunu'nun 519. ve 522. maddesinde düzenlenenler dışındaki Şirket'in kendi isteği ile ayırdığı yedek akçeler kullanılarak kar payı dağıtılmasına Genel Kurul tarafından karar verilebilir.
--	--	---

D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: İhraççı, holding statüsünde olması nedeniyle doğrudan kendisine ait bir üretim veya hizmet faaliyeti bulunmadığından, İhraççının faaliyet sonuçları yatırım yapacağı iştiraklerinin başarı ve performansına bağlı olacaktır. İhraççının bağlı ortaklıkları Toma Finance Ltd., Al Bawakir Konut İnşaat AŞ, Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi ve Ticaret AŞ, Site Lojistik AŞ ve Metrobil Teknoloji AŞ ve iştiraki Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ.'dir. İhraççının bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin riskler: Taahhüt Sektörüne İlişkin Riskler - Üstlenilen taahhüt işlerinde iştirakler kaynaklı olmayan sebeplerle projenin tamamlanma süresi uzayabilir, bu durumda iştiraklerin proje kapsamında öngörülen maliyetleri sabit giderlerden dolayı artabilir, projenin nakit akımı ve karlılığı azalarak iştiraklerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir. - Taahhüt işleri ile ilişkili meydana gelebilecek iş kazaları sonucu iştirakler tazminat ödemek durumunda kalabilir. - Taahhüt projelerinde kullanılan hammaddelerin temininde yaşanabilecek aksaklık ve maliyet artışları, iştiraklerin faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilir. - Üstlenilen projelerin tamamlanma sürecinin

		uzunluğu, maliyetlerin öngörülebilirliğini azaltarak, projeden istenen verimlilik ve karlılığının elde edilmesine engel olabilir. İnşaat Sektörüne İlişkin Riskler - Sektörde istihdamın mevsimlik yapısı ve yoğun taşeron kullanılması kayıt dışı istihdamı artırarak rekabet koşullarını bozabilir. - Mesleki yeterliliğini kanıtlamış nitelikli işgüçü eksikliği, sektörde yüksek iş kazaları oranının devam etmesine neden olabilir. - Ekonomik krizler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir. sektörde faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyelini ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - İnşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların proje üstlenirken teminat mektubu temininde yaşanan zorluklar firmaları olumsuz etkileyerek maliyetlerini yükseltebilir. Sinema/Dizi Yapım Sektörüne İlişkin Riskler: - Türkiye'de televizyon kanallarının yoğun bir dizi tüketimi bulunmaktadır. Her sezon yaklaşık 50-70 yeni dizi yayına girmekte ve bu dizilerin yarısından fazlası ise düşük reytingler yüzünden aynı sezon içerisinde iptal edilmektedir. - Başarılı dizilerin ünlü ve başarılı oyuncularından oluşan yüksek kadro maliyeti, sürdürülebilir üretimi engellemektedir. Lojistik Sektörüne İlişkin Riskler - İştirakin faaliyetleri sırasında; terörizm ve sabotaj, hava şartları ve iklimsel problemler kaynaklı fiziki riskler nedeniyle kargo hasarları ve üçüncü şahıslara zararlar meydana gelebilir, bu ve benzeri durumlar iştirakin faaliyetlerinin olumsuz etkilenmesine ve karlılığının azalmasına neden olabilir. - Yaşlı araç filolarının bakım maliyeti artmakta ve hizmet etkinliği azalmaktadır. Bunun yanında büyük ölçüde ithal girdilere dayalı ticari araç maliyetleri döviz kurundaki artışlar sebebi ile artmakta ve böylece araç yenileme maliyetleri artmaktadır. - Türkiye'de araç sahipliğinin büyük ölçüde bireysel olması, araç piyasasının düzenlenmesini ve yönetilmesini zorlaştırmakta, yer yer fiyat odaklı fiaksız rekabetin ortaya çıkmasına sebep olup, kayıt dışı uygulamalar ortaya çıkmaktadır. - Türkiye'de taşımacılık, liman hizmetleri ve
--	--	--

		depolama hizmetlerinde kalifiye insan kaynağını eksikliği sebebi ile hizmet etkinliği geri kalmaktadır. - Küresel petrol fiyatlarında meydana gelen dalgalanmalar navlun fiyatlarını derinden etkilemektedir. Teknoloji ve Telekomünikasyon Sektörüne İlişkin Riskler: - Telekomünikasyon sektör çalışanları çok tehlikeli çalışma sınıfına girmektedir. Her ne kadar iştirak, sadece bina içi tesis faaliyetleri ile yol güzergah kazı faaliyetleri yapması sebebi ile, diğer sektör firmalarına nazaran daha güvenilir bir iş ortamı sağlamış olsa da, sektör çalışanlarının genel iş sağlığı ve güvenliği kaynaklı riskleri bulunmaktadır. - Sektörle ilgili regülasyonların etkisizliği veya yenilenme ihtiyacına karşılık güncelleme yavaşlığı en önemli yapısal riskler arasındadır. - Telekomünikasyon endüstrisinin büyük operatörler tarafından domine edilmesi, endüstrinin serbestleşmesi ve gelişmesi önünde engel olarak görülmektedir. Sınırlı sayıda operatör tarafından belirlenen telekomünikasyon hizmet pazarı, sıklıkla sektör oyuncularının değişmesine sebep olmakta; bu ise sektör içerisindeki oyuncuların kalıcı tecrübe kazanmasını gelişmesini engellemektedir. - Telekomünikasyon altyapı geliştirmenin maliyeti ve bu maliyetin büyük ölçüde ithalata bağlı olması sektörün gelişmesini zorlaştıran önemli kırılganlıklara sebep olmaktadır. Finans sektörüne ilişkin riskler: Finansal dalgalanmaların ülke ekonomisine zarar verebilme potansiyeli, sektörler için farklı bir risk daha oluşturmaktadır. Makroekonomik verilerin kötüleşmesi ile birlikte düşen talep ekonominin küçülmesine neden olmaktadır. Finans Sektörüne karşılaşılabilecek risk türleri ana hatları itibarı ile finansal olan ve finansal olmayan riskler olarak ikiye ayrılmaktadır. Finansal riskler kredi, likidite ve piyasa riskleri olmak üzere üç ana başlıkta toplanmaktadır. Kredi Riski Borç alacak ilişkisi içinde bulunan kişi ve kuruluşlardan birinin, karşı tarafa olan
--	--	---

Genel Yönetim
Beşiktaş V.D.



MARŞAŞ
M. H. DEĞERLER A.Ş.

	yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan potansiyel kayıp (temerrüt) alacak veya kredi riski olarak adlandırılmaktadır. Piyasa Riski Kurumların bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda tutulan pozisyonlarda, finansal piyasadaki dalgalanmalardan kaynaklanan faiz, döviz kuru, emtia ve hisse senedi fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan faiz oranı riski, hisse senedi pozisyon riski ve kur riski gibi riskler nedeniyle zarar etme olasılığı bulunmaktadır. a. Faiz Riski: Faiz oranlarında ortaya çıkan değişimlerden dolayı karşı karşıya kalman risktir. b. Enflasyon Riski: Fiyat artışlarının paranın satın alma gücünü zayıflatması riskidir. Enflasyon zamana bağlı olarak yerli paranın değerini yitirmesine bağlı olarak ortaya çıkabilmektedir. c. Döviz Kuru Riski: Finans sektörü kurumları, döviz temelinde pozisyon aldıkları zaman döviz kuru riskiyle karşılaşabilirler. Döviz alım satımında belirsizliğin artması, daha fazla risk oluşturabilmektedir. d. Emtia Fiyat Riski: Üretim ve hizmetlerde kullanılan girdi maliyetlerinde görülen artış veya azalışların fiyat üzerinde meydana getirdiği risktir. Likidite Riski İhtiyaç duyulan miktarda fonun ihtiyaç duyulduğu anda uygun bir maliyetle bulunamaması veya bir finansal varlığın gereken zamanda ve fiyattan elden çıkarılamaması sonucunda kayba uğrama riski bulunmaktadır. Finans sektörü kurumları da diğer tüm sektörlerde olduğu gibi nakit giriş ve çıkışlarının vade uyumsuzluğu durumunda likidite riskine maruz kalmaktadır. Finansal Olmayan Riskler Finansal olmayan riskler de kendi arasında üç ana risk grubu altında toplanmaktadır. Bu riskler; operasyonel riskler, yasal ve politik riskler ve ekonomik risklerdir. Operasyonel Riskler Genel olarak kurumlardaki hata ve usulsüzlüklerden, yönetim ve personel tarafından
--	--

	zaman ve koşullara uygun hareket edilememesinden, Operasyonel riskler temel olarak sistemden ya da çalışanlardan kaynaklanmaktadır. Ekonomik Riskler Finans sektörü faaliyet gösterilen ekonomik ortamı ve konjonktür dolayısı ile ve çoğu zaman parasal sonuçlar taşıyan risklere maruz kalmaktadır. Sektör, döviz kurları, faiz, enflasyon, işsizlik, büyüme, ithalat-ihracat rakamları, talep değişiklikleri gibi tüm işletmeleri genel olarak etkileyen dışsal değişimlerin yarattığı muhtemel risklere açıktır. Aşağıdaki belli başlı ekonomik riskler finans sektörünü etkilemektedir; Pazar riski: Pazarda oluşan rekabet, talep ve hammadde ve satış fiyat değişimlerinin varlık ve borçlar üzerinde yaratmış olduğu riski ifade etmektedir. Ülke riski: Bir ülkeye borç veren yabancı kurumların veya yatırımcıların, çeşitli kısıtlamalar, müdahaleler veya dış devletlerin sorunları neticesinde geri alamama riski. Sektörel riskler: Belirli bir sektörde yaşanan gelişmelerin o sektörde faaliyet gösteren tüm firmalar üzerinde yarattığı riskler. Yasal ve Politik Riskler Finans sektörü kurumları gerek yurtiçinde ve gerekse iş yapılan diğer ülkelerde meydana gelen politik ve yasal gelişmelerden etkilenmektedir. Yasal ve politik risklerin belli başlıları şunlardır: Özelleştirme ve Kamulaştırmalar; Yeni yasa teklifleri, yürürlükten kalkan yasalar, İthalat/ihracat ambargoları, kotalar, politik istikrarsızlık ve müdahaleler ve ekonomik planlama hataları gibi nedenlerdir. Diğer riskler Şirket'in sonraki dönemlerde kullanmak durumunda kalabileceği kredilerin faiz oranları, genel ekonomik konjoktürden ve enflasyon gelişmelerinden etkilenebilir ve faiz oranlarında oluşabilecek artışlar Şirket'in finansman yükünü artırabilir ve karlılığını etkileyebilir. Covid 19 Pandemisinin gerek iç pazarda gerekse uluslararası pazarda getirdiği belirsizlikler ve talepte yarattığı kırılmalıklar gibi nedenlerle Şirketin faaliyetleri ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.
--	--

D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi Sermaye Kazancı Riski Kar Payı Geliri Riski	Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik ve/veya riskler ortaya çıkması halinde genel olarak BIST satış baskısı altında kalabilir. Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşmaması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması da mümkündür. Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler. İhraç edilecek B grubu Şirket payları için Borsa İstanbul'da yeterli işlem hacmi oluşmayabilecektir. Borsa İstanbul'da paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecektir. Payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir. Pay sahipleri tarafından ileride yapılacak pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir. Varsayımlarda yer alan iş planlarının gerçekleşmemesi pay fiyatının düşmesine yol açabilir. İhraççı'nın faaliyetleri karla sonuçlanmayabilir ya da ihraççı'nın ana sözleşmesi ve kar dağıtım politikası çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kar payı ödemeyebilir. İhraççı'ya özgü gelişmelere ve ekonominin genel durumuna bağlı olarak dağıtılabilir dönem karı oluşmayabilir, hatta dağıtılabilir dönem karı oluşsa dahi Sermaye Piyasası Mevzuatının zorunlu tuttuğu haller hariç ortaklıktan veya genel ekonomik durumdan kaynaklı sebepler dolayısı ile kar dağıtımı yapılamayabilir.
-----	---	---

	Yatırımcılar Covid 19 pandemisinin etkilerini de dikkate alarak piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Ayrıca Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in pay senetlerinin fiyatlarında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısı ile finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Finansal performansın beklentilerin altında kalması nedeniyle de pay fiyatı düşebilir. Dolayısı ile yurtiçi veya yurtdışı, ülke genelini etkileyen veya sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir. Bunlara ek olarak pay sahipleri, Şirket'in kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder.
--	--

E—HALKA ARZ

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Ortaklığın sermaye artırımından sağlayacağı nakit girişinin maliyetler düşüldükten sonra tahmini 249.111.250,00 TL olması beklenmektedir. Bununla birlikte, Şirketin A grubu pay sahipleri Şirkete 31.315.740,00 TL fon sağlamış olup, A Grubu pay sahiplerinin sermaye artırım taahhüdü 31.124.999,70 TL'dir. Bedelli sermaye artırımı işleminde, A Grubu pay sahiplerince ödenmiş olan fondan; 25.021.499,70 TL'lik kısmı, A grubu pay sahiplerinin sermaye koyma borcuna mahsuben kullanılacak olup, bu doğrultuda sermaye artırımından elde edilecek nihai kaynak tutarının 224.089.750,30 TL olması beklenmektedir. Sermaye artırımına ilişkin danışmanlık, aracılık ve yasal ücretleri içeren toplam tahmini maliyetin 888.750,00 TL olması beklenmektedir. Tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki gibidir:
-----	---	---

Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden (% 0,2))	500.000,00 TL
Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	78.750,00 TL
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	100.000,00 TL

		MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0.005)	12.500,00 TL
		Araç Kuruluş Ücret (BSMV dahil)	157.500,00 TL
		Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	40.000,00 TL
		TOPLAM MALİYET	888.750,00 TL
		Satışa Sunulan Payların Nominal Değeri	250.000.000,00 TL
		Pay Başına Düşen Birim Maliyet	0,003555
		Toplam Net Fon Miktarı	249.111.250,00 TL
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanm yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Sermaye artırımının amacı Şirket'in finansal durumunun iyileştirilmesi olup, Şirket sermayesinin 50.000.000,00 TL'den, 300.000.000,00 TL'ye artırılması nedeniyle nakden ihraç edilecek 250.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı minimum 250.000.000,00 TL olması beklenen sermaye artırım gelirinden 888.750,00 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra kalan 249.111.250,00 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır. A Grubu pay sahipleri Şirkete 31.315.740,00 TL fon sağlamış olup, A Grubu pay sahiplerinin sermaye artırım taahhüdü 31.124.999,70 TL'dir. Bedelli sermaye artırım işleminde, A Grubu pay sahiplerince ödenmiş olan fondan; 25.021.499,70 TL'lik kısmı, A grubu pay sahiplerinin sermaye koyma borcuna mahsuben kullanılacaktır. A grubu pay sahipleri tarafından sağlanan 31.315.740,00 TL'lik fonun, 30.001.000,00 TL'si Metrobil Teknoloji A.Ş.'nin sermayesinin %75 payının satın alınmasından dolayı Mehmet Horasan'a ödenmiştir. Fonun kalan kısmı 288.933,00 TL denetim-danışmanlık-değerleme ödemeleri, 195.000,00 TL'si iera ödemeleri, 640.066,70 TL'si cari hesap ödemeleri olarak kullanılmıştır. Halka arz masrafları düşüldükten sonra sermaye artırımından elde edilecek 249.111.250,00 TL'lik kaynaktan A Grubu pay sahiplerinin şirkete sağladığı 25.021.499,70 TL'nin mahsup edilmesi nedeniyle elde	

edilecek net tutar olan 224.089.750,30 TL kaynağın ise aşağıdaki şekilde kullanılması planlanmaktadır.

a) İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi (21.590.750,30 TL)

Şirketin Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolarına göre yıllar itibarıyla net işletme sermayesi hesaplama tablosu aşağıdadır.

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
DÖNEN VARLIKLAR	108.693.688	51.441.736	81.307.630
KISA VADELİ YATIRIMLI HUKUKLER	23.341.437	20.833.615	110.115.368
NET İŞLETME SERMAYESİ	85.352.251	30.608.121	-28.807.738

Bu tabloya göre şirketin 2018 ve 2019 yıllarında net işletme sermayesi fazlası olduğu, 2020 yılında ise işletme sermayesi ihtiyacı olduğu görülmektedir. Sermaye artımından sağlanacak brüt fonun 21.590.750,30 TL'lık kısmı şirketin işletme sermayesinin güçlendirilmesinde kullanılacaktır.

b) Metrobil Teknoloji A.Ş. Hisselerinin Satılma Bedellerinin Ödenmesi (14.999.000,00 TL)

Şirket 31.12.2020 tarih ve 2020/16 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Metrobil Teknoloji Anonim Şirketinin %75'inin satın alınarak iştirak edinilmesine karar vermiştir. Şirketin sermayesi 8.500.000,00 TL'dir.

31.12.2020 tarihinde Metrobil Teknoloji Anonim Şirketinin ortakları, Metin Hazıroğlu ve Mehmet Horasan ile yapılan sözleşme ile Taraflar, Metrobil Teknoloji AŞ'nin hisselerinin toplam değerinin 60.000.000-TL olduğu, Metin Hazıroğlu'na ait %5 hissesinin değerinin 3.000.000-TL ve Mehmet Horasan'a ait %70 hissesinin değerinin 42.000.000-TL olduğu hususunda mutabık kalmış, Satıcılar Metin Hazıroğlu'na ait %5 hissesinin değerinin 3.000.000-TL bedelle ve Mehmet Horasan maliki bulunduğu %70 hissesinin 42.000.000-

	TL bedelle , Alıcı DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş' ye satmayı ve DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş' de satın almayı karşılıklı olarak kabul ve taahhüt etmiştir. Aynı sözleşme ile DENGİ YATIRIM HOLDİNG, 31.12.2020 tarihinde yapılacak hisse devir muamelesi neticesinde, Metin Hazıroğlu'na satın alınan % 5 hissesi karşılığında 3.000.000.- TL ve Mehmet Horasan'a satın alınan % 70 hissesi karşılığında 42.000.000-TL olan toplam 45.000.000-TL bedelin ödenmesine, bu tutarın 30.000.000-TL'sinin 1 ay içerisinde, kalan 15.000.000-TL tutarın ise 31.12.2021 tarihine kadar ödenmesini kabul ve taahhüt etmiştir. Tera Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından 26.02.2021 tarihli olarak düzenlenen Değerleme Raporunda Şirket Değeri 61.353.262 TL olarak belirlenmiştir. Metrobil'in sermayesinin %75 payının satın alınması işleminden doğan 45.000.000 TL pay devir bedelinin, 30.001.000,00 TL'si Şirket'in A grubu pay sahiplerinin Şirkete sağladıkları fondan karşılanmış olup, kalan 14.999.000,00 TL pay devir bedeli borcu sermaye artırımından elde edilecek fondan karşılanacaktır. Metrobil paylarının ödenmesi amacıyla A grubu pay sahiplerinin Şirkete sağladıkları 31.315.740,00 TL fonun 25.021.499,70 TL'si, yukarıda a başlığında belirtildiği şekilde, A grubu pay sahiplerinin sermaye borcuna mahsup edilecektir. c) Fer Yapı A.Ş. Hisselerinin Satınalma Bedellerinin Ödenmesi (37.500.000,00 TL) Şirket 27.11.20220 tarih ve 2020/12 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Anonim Şirketi (Fer Yapı)'nin sermayesine %25 oranında iştirak edilmesine karar vermiştir. 15.01.2021 tarihinde Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ'nin ortağı Ramadan Kumova ile yapılan sözleşme ile Satıcı Ramadan Kumova sözleşmede kararlaştırılan hüküm ve koşulların gerçekleşmesi şartına bağlı olarak, kapanış tarihinde Alıcı Denge Holding
--	--

	AŞ'ye her türlü takyidattan arı olarak ve tüm hak ve menfaatleri ile birlikte Fer Yapı AŞ'nin 2.000.000 TL olan toplam sermayesinin %25'ine denk gelen 500.000 TL'lik sermayeyi temsil eden 500 adet hissesini satmayı ve usulüne uygun olarak devretmeyi, Alıcı'da aynı koşullarla devralmayı kabul beyan ve taahhüt etmiştir. Anılan sözleşme ile şirketin toplam paylarının %25 (yüzde yirmi beş)'ine tekabül eden her biri 1.000 TL nominal değerli 500 adet hisse için toplam satış bedeli 75.000.000,00 (yetmişbeş milyon Türk lirası) TL olarak tespit edilmiş ve ödemenin en geç 14.01.2022 tarihine kadar yapılması kararlaştırılmıştır. Destek Patent AŞ tarafından düzenlenen 04.12.2020 tarihli raporda şirketin Marka Değeri 11.696.153,01 EUR olarak tespit edilmiştir. Tera Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından 08.02.2021 tarihli olarak düzenlenen Değerleme Raporunda da Şirket Değeri 243.132.631,00 TL olarak belirlenmiştir. Sermaye artımından sağlanacak brüt fonun 37.500.000,00 TL'lik kısmı Ramadan Kumova'ya olan ve Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ (Fer Yapı) hisselerinin devralınmasından kaynaklanan borçların kapatılmasında kullanılacaktır. Fer Yapı AŞ hisselerinin devralınmasından kaynaklanan borçların kalanı holding şirketinin nakit akışları ile ödenecektir. d) Yeni Yatırım (Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. sermaye artırımı) (150.000.000-TL) Şirket 27.11.2020 tarih ve 2020/12 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Anonim Şirketinin sermayesine %25 oranında iştirak edilmesine karar vermesi yanısıra anılan şirketin sermaye artırımına, mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak minimum sermaye payı %50 olacak şekilde katılmasına karar vermiştir. Şirket 17.03.2021 tarih ve 2021/4 sayılı
--	--

Yönetim Kurulu Kararı ile iştirak Fer Yapı AŞ'nin 17.03.2021 tarihinde karar vermiş olduğu ve rüçhan haklarının Denge Holding AŞ lehine kısıtlanarak sermayenin 150.000.000,00 TL artırılması kararına uyarak, Fer Yapı AŞ'de gerçekleşecek 150.000.000,00 TL sermaye artırımına kısıtlanan rüçhan haklarının primli olarak kullanılarak katılınmasına ve Denge Holding AŞ'nin Fer Yapı AŞ'deki iştirak payının % 53,84 oranına ulaşmasına karar vermiştir.

Sermaye artırımından sağlanacak brüt fonun 150.000.000,00 TL'lik kısmı Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ'de %25 olan sermaye payının %53,84 oranına çıkarılması için yapılacak sermaye artırımında kullanılacaktır.

Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ'deki sermaye artırımı ile Denge Holding AŞ'den gelecek olan 150.000.000,00 TL 'nin yaklaşık 72.000.000,00 TL'lik kısmı şirketin banka kredilerinin kapatılmasında ve 78.000.000,00 TL'lik kısmı planlanan projelerinin finansmanında kullanılacaktır.

d-1 Banka Kredileri:

Şirket'in Banka ve Finans Kuruluşlarına olan toplam kısa ve uzun vadeli borcu 31.12.2020 tarihi itibarı ile 322.723.313,42 TL dir. Şirket, öncelikle Bankalara olan borçlarını ödeyip faiz yükünden kurtulmayı hedeflemektedir. Denge Holding AŞ'den gelecek olan 150.000.000,00 TL'nin 71.191.475,44 TL'lik kısmı ile ödenecek banka kredilerinin detayları aşağıdadır.

	KAPATILACAK BANKA KREDİLERİ			MEVCUT TEMİNAT DURUMU
	TUTAR	KREDİ VADESİ	KREDİ FAİZ ORANI %	
Halkbank	15.000.000,00	31.12.2029	11	İPOTEK
Kuveyt Türk	41.023.827,43	31.12.2025	13,5	İPOTEK
Akbank	11.694.747,88		12,25	İPOTEK
Kira	9.373.558,35	30.03.2025		Kira Temliği +
KGF	2.321.179,54	20.04.2023		İpotek + KGF Teminatı
Albaraka	2.500.000,00	28.10.2024	9,6	Milsteri Senedi
Vakıfbank	972.910,13	31.12.2021	18,5	Milsteri Senedi
TÜPLAM	71.191.475,44			

* Kira: 08/11/2017 Tarihli Beşikaş 25. Noterliği

		onaylı Feryat ile Akbank arasında imzalanmış 'Alacak Devri Sözleşmesi' ne istinaden Kira Gelirlerinin teminatını oluşturduğu krediyi ifade etmektedir. • Tutar kolonun da yazan tüm rakamlar bankalara ödenip burada yazan Krediler kapatılacaktır. • Ödenecek kredi tutarları faiz dahil tutarlardır. d-2 Planlanan Projeler: Fer Yapı AŞ'nin 2021 yılında yatırım yapmayı planladığı alanları üç ana başlık altında toplanabilir. • Birinci Ana Başlık: Fer Yapı'nın geliştirilmiş olduğu ve 2017 yılında hayata geçmiş olan Premier Kampüs Ofis projesine yapılacak yeni yatırımlar. • İkinci Ana Başlık: Almaya Hamburg Elshorn'da alınan 258.839 m2 arazinin proje geliştirme sürecine yapılacak yatırımlar. • Üçüncü Ana Başlık: Geliştirilmesi planlanan yeni projeler. <u>I-PREMIER KAMPÜS OFİS (PKO) İYİLEŞTİRME VE GELİŞTİRME:</u> <table><tr><td>Brüt Parsel Alanı</td><td>: 37.308 m²</td></tr><tr><td>Net Parsel Alanı</td><td>: 19.330,60 m²</td></tr><tr><td>Toplam İnşaat Alanı</td><td>: 117.762,46 m²</td></tr><tr><td>Tamamlanma yılı</td><td>: 2017</td></tr></table> Premier Kampüs Ofis toplam BRÜT SATILABİLİR/KİRALANABİLİR alanı: 63.445,66 m² olup, proje alanının bir kısmı inşaat aşamasında lansmanı yapılarak satılmıştır. Toprak sahibi ile satışı yapılmayan bağımsız bölümler proje sonunda sözleşmesine uygun olarak pay edilmiştir. Mevcut durumda, brüt 22.276,11 m2 toplam alanın mülkiyeti Fer Gayrimenkul Geliştirme AŞ'nindir. Bu alanın brüt 7.753,57 m²'si halen kiralanmış olup, henüz kiraya verilmemiş olan brüt 14.522,54 m²'lik alanın brüt 12.613,81 m²'si için aşağıdaki projeler geliştirilmiştir. 1) B1-B1-QK 4-5-6 ve 7. Katları Apart Otel'e dönüştürülecektir. 2) B-BLOK 2. Katı Hazır Ofis Projesine	Brüt Parsel Alanı	: 37.308 m ²	Net Parsel Alanı	: 19.330,60 m ²	Toplam İnşaat Alanı	: 117.762,46 m ²	Tamamlanma yılı	: 2017
Brüt Parsel Alanı	: 37.308 m ²									
Net Parsel Alanı	: 19.330,60 m ²									
Toplam İnşaat Alanı	: 117.762,46 m ²									
Tamamlanma yılı	: 2017									

dönüştürülecektir.

3) A BLOK 6. Ve 7. Katların bir bölümü Kuluçka Merkezine Dönüştürülecektir.

1 & 2 nolu projeler toprak sahibi Çelikler'le beraber geliştirilmektedir.

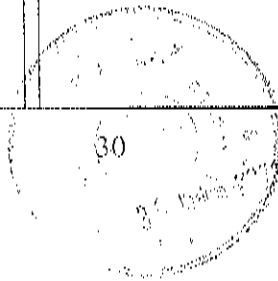
1-1. PKO APART OTEL PROJESİ:

Mülkiyeti Fer ve Çelikler'e ait toplam brüt 14.740 m² (Fer %50,8 ve Çelikler % 49,2) B Blok'un 4.-5.-6. ve 7. Katları yeniden fonksiyonlandırılarak bütün yatırım giderleri ortaklık hisse payları oranında Çelikler ve Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. tarafından yapılarak, Apart Otel'e dönüştürülecek ve toplam 159 apart otel ünitesi geliştirilecektir.

Bu geliştirilen bağımsız bölümler gelir üreten ve yatırım amaçlı gayrimenkul almak isteyenler ile Türk vatandaşlığı almak isteyen yabancı uyrukluların satışına sunulacaktır. Bu doğrultuda, yabancıya satışta uzmanlaşmış lider acentalar ile de satış pazarlama görüşmeleri başarı ile tamamlanmıştır.

PKO Apart Otel Projesi için Otel işletmesinin üstlenecek olan uluslararası 2 marka projemizi onaylamıştır ancak Radisson ile kontrat görüşmelerinin devam ettirilmesine karar verilmiştir. Fizibilite çalışmaları, proje planı hazırlanmış ve Radisson Hospitality Belgium ile Niyet Mektubu (Heads of Terms) imzalanmıştır.

Proje alanının, ince işler inşaatı, mekanik-elektrik ince işleri ve mimari dekorasyonu tamamlanacak ve hareketli mobilyaları alınacaktır Proje yönetimi usulü ile yapılacak olan işler konusunda uzman profesyonel şirketlere yaptırılacaktır. Otel projesinin Fer Yapı adına tahmini yatırım bütçesi ve gelir beklentisi aşağıdaki proje künyesinde verilmiştir.



**PKO OTEL PROJESİ KÜNYESİ (FER YAPI
PAYI)**

OTEL MARKASI	RADISSON
TOPLAM ODA SAYISI	159
31.12.2021 TARİHİNE KADAR YAPILACAK HARCAMA	643.000.000
SATIŞ NET GELİRİ	6207.300.000

Projenin toplam satış hasılatı 453.445.259 TL olup, Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. payı 230.350.191 TL hesaplanmıştır ve bu hasılatlardan satış acente komisyon giderleri düşülerek satış net geliri 207.300.000 hesaplanmıştır.

Projenin 31.12.2021 tarihinde hayata geçirilmesi hedeflenmektedir. Projenin satışa çıkma hedef tarihi Temmuz 2021 , satışın tamamlanma hedef tarihi Aralık 2022'dir.

**1-2. PKO TEKNO PARK KULUÇKA
MERKEZİ:**

Premier Kampüs Ofis A Blok'ta yer alan ve tamamının mülkiyeti Fer Yapıya ait olan, brüt 3.525 m² ofis alanı için Türkiye'nin en büyük Tekno Park işletmesini yapan Yıldız Teknik Üniversitesi ile öngörüşmeler olumlu olarak tamamlanmıştır. Yönetici Şirket YILDIZ TEKNOPARK olacaktır.

Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. olarak Kuluçka Merkezini fiziki olarak işletmeye hazır hale getirecektir. Bununla ilgili olarak incele işler inşaatı, mekanik-elektrik incele işleri ve mimari dekorasyonu tamamlayacak ve hareketli mobilyaları da tamamlayacaktır.

Tamamlanma sonrası yaklaşık 400 adet start-up şirkete hizmet verecek Kuluçka Merkezi, kira geliri üretecektir. Kuluçka Merkezini oluşturan, kira ve işletme geliri üreten gayrimenkulün satılıp satılmayacağına henüz karar verilmemiştir.

Tahmini yatırım bütçesi ve gelir tahmini proje künyesi:

PKO KULUÇKA MERKEZİ PROJESİ KÜNYESİ	
YATIRIM TUTARI	₺14.540.000
YILLIK ORTALAMA NET KİRA GELİRİ	₺6.345.000

03.02.2021 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 7263 sayılı kanun ile Kuluçka Merkezlerinin Teknoloji Geliştirme Bölgeleri dışında da kurulabilmesine izin verilmiştir. Teknoloji Bakanlığı'nın Kuluçka Merkezleri Yönetmeliğini yakın tarihte yayınlanması beklenmektedir. Yönetmeliğin yayınlanmasını müteakip Fer Yapı ile Yıldız Teknopark arasında Kuluçka Merkezi sözleşmesi imzalanması gündeme gelecektir. Kuluçka Merkezine ait fizibilite çalışmaları ve tanıtım dokümanları tamamlanmıştır.

Kuluçka merkezinin 2021 yılı son çeyreği içerisinde imalatları (yatırımları) tamamlanarak açılması ve 2021 yılının Ekim ayı içerisinde kira geliri üretmeye başlaması hedeflenmektedir.

I.3. PKO HAZIR OFİS PROJESİ:

Premier Kampüs Ofis B Blok'ta yer alan brüt 3.766 m² ofis alanı için Dünya'nın en büyük Hazır Ofis İşletme şirketleri olan IWG Group Markalarından Regus ile ticari şartlarda anlaşılmiş olup sözleşme görüşmeleri aşamasına geçilmiştir. Regus Hazır Ofis fizibilite çalışmaları ve Regus tanıtım dokümanları hazırlanmış olup Regus'un 30.09.2021 tarihinde faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Proje alanının, ince işler inşaatı, mekanik-elektrik ince işleri ve mimari dekorasyonu tamamlanacak ve hareketli mobilyaları alınacaktır. İnşaatın tamamlanmasına müteakip, İşletme Şirketi bu alanı işletecek ve karşılığında, sabit kira bedeli olarak 80 TL/m2

ve net ciro gelirlerinin %75'ini Mal Sahibi olan Fer Yapı ve Çelikler'e ödeyecektir. Gelirlerin paylaşım oranı Fer Yapı %43,6 ve Çelikler %56,4 'tür. (Proje geneli Çelikler ve Fer %50-%50 ortaklık ancak katlara göre oransal değişiklikler olabilmektedir.)

Proje yönetimi usulü ile yapılacak olan işler konusunda uzman profesyonel şirketlere yaptırılacaktır. Fer Yapı Payı olan tahmini yatırım bütçesi ve gelir tahmini proje künyesinde verilmiştir.

PKO HAZIR OFİS PROJESİ KÜNYESİ (FER YAPI PAYI)

YATIRIM TUTARI	£7.775.000
YILLIK ORTALAMA NET KİRA GELİRİ	£3.233.000

- Yıllık Ortalama Net Kira Geliri FLR Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin 2023 yılında elde edilecek tahmini gelirdir.
- 2021 yılında sadece son 3 ayda gelir üretilebilmesi sebebi ile elde edilecek kira geliri 808.250TL'dir.

II. ALMANYA ELMISHORN KONUT + TİCARET PROJESİ :

258.269 m2 arazi büyüklüğüne ve üzerindeki 11 binada toplam 9.676,88 m2 kapalı alana sahip olan proje Hamburg'a 25 dakika mesafede olan Elmshorn'dadır.

Arazinin sahibi olan ImmobilienVerwaltungsgesellschaft mBHH bu gayrimenkulleri yatırım amacıyla satın almıştır. İmar geliştirme Gayrimenkul geliştirme veya inşaat faaliyetlerinde bulunma programlarında yoktur. Bu arazi üzerinde imar izni olmamasına rağmen mevcut binaların kullanılması yönünde bir kısıtlama yoktur.

ImmobilienVerwaltungsgesellschaft mBHH ile Fer Yapı arasından yapılan Satış Vaadi sözleşmesi uyarınca, bu arazinin imara açılması ve inşaat izninin alınması konusunda geliştirme işlerinin tamamlandığı tarihte bu şirketin hisseleri 6.500.000 EURO bedelle Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş.'ye devredilecektir.

Yaklaşık 2 yıl sürmesi beklenen Projenin

		geliştirme süreci satış vaadi sözleşmesi imzası ile birlikte Şubat 2021'de başlamıştır. Proje geliştirme aşamasında hukukçular, gayrimenkul piyasası hakkında profesyonel analizler yapan şirketler, mimarlar, şehir plançıları ve halkla ilişkiler ve lobi faaliyeti yapan danışman şirketler ile beraber çalışmalar yapılmaktadır. Gayrimenkul aracılık ve Pazar araştırmaları alanında dünyanın en büyük firması olan CBRE ile anlaşılmış en iyi kullanım modeli (Highest&Best-Use Market Research) Pazar araştırması yaptırılmıştır. (https://www.cbre.de/) Proje alanında geliştirilmesi hedeflenen proje için DB Architects ile anlaşılmış ve bir Konsept Proje hazırlanmıştır. (http://www.dbarchitects.com.tr/) Geliştirilecek projenin yerel halkla ilişkiler ve pazarlama iletişimi çalışmalarının yapılması için Modus Factum GmbH şirketi ile anlaşılmıştır. (https://modusfactum.de/) Geliştirilecek projenin siyasi kurumlarla ilişkilerinin yönetilmesi için HanBao Neue Energien GmbH (https://www.hanbao-energien.eu) şirketi ile anlaşılmıştır. Geliştirilecek projenin yasal süreçlerinin takip edilmesi için Avukat Muammer Kazancı (http://muammer-kazanci.com) ile anlaşılmıştır. Geliştirilecek projenin şehir planlama işleri için Joachim Naumann (https://www.lugowska-naumann.de) ile anlaşılmıştır. Bunlarla birlikte, arazinin ve üzerindeki mevcut binaların (mevcut binaların kullanılmasına yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmadığı için) iyileştirme süreçleri devam etmektedir. Proje geliştirme sürecinde yapılması planlanan harcamalardan bir kısmını karşılamak üzere 2021 yılı sonuna kadar fonlanacak tutar:
--	--	--

İŞİN TANIMI	AVRO	TL
Arazi ve Mevcut Binalara harcanacak olan	750.000	6.920.000
Resmî Kurumlara yapılacak ödeme,	150.000	1.380.000
Planlama Ofisine	90.000	828.000
Mimari Ofise	270.000	2.484.000
Hukuk Danışmanı	45.000	414.000
PR Danışmanı	27.000	248.400
Geliştirme Danışmanı	75.000	690.000
Özel Projeler Geliştirme Danış.	90.000	828.000
Loby Faaliyetleri Geliştirme Danış.	90.000	828.000
Diğer Danışmanlık Hizmetleri	36.000	331.200
TOPLAM	1.623.000	14.931.600

ÖZET FON KULLANIM TABLOSU :

FİZYAPTI PLANLANAN PROJELER	2021 YILI TAHMİNİ NAKİT ÇIKIŞLAR TOPLAMI (TL)
PKO OTEL PROJESİ	43.000.000
PKOP KULUÇKA MERKEZİ	14.540.000
PKO HAZİR OFİS	7.775.000
ALMANYA PROJESİ	14.931.600
TOPLAM (TL)	80.246.600

Denge Holding AŞ'den gelecek olan 150.000.000,00 TL 'nin 78.808.524,56 TL'lık kısmı yukarıdaki tabloda gösterilen projelerin nakit çıkışlarında kullanılacaktır.

III. YENİ GELİŞTİRME PROJELERİ :

Şirketimiz İstanbul, İzmir, Bodrum ve Antalya'da bir çok arsa sahibi ile arazi satın alma veya kat karşılığı inşaat yapma iş modelleri üzerinden görüşmelerini yapmaya devam etmektedir.

Bu devam eden görüşmelerden çıkacak sonuçlar, mevcut planlanmış yatırımlar (PKO Otel, PKO Kuluçka Merkezi, PKO Hazır Ofis ve Almanya projelerini) ile karşılaştırılarak,

		Şirket için verimliliği en karlı fon kullanım planlaması tekrar yapılacak ve projeler bu anlayışla hayata geçirilecektir.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Sermaye artırımını neticesinde çıkarılacak yeni payların nominal değeri toplamı 250.000.000,00 TL ve sermayeye oranı % 500 olup, her payın nominal değeri ise 1 TL'dir. Artırılan 250.000.000,00 TL tutarındaki sermayeyi temsileden herbiri 100 TL nominal değerli 250.000.000 adet payın 31.124.999,7 adedi nama yazılı A Grubu, 218.875.000,3 adedi hamiline yazılı B Grubudur. İhraç edilecek B grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Rüçhan hakkı kullanımı 1 TL nominal değere denk (1 lot) paylar için 1 TL değer üzerinden gerçekleştirilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 30 gündür. Yeni pay alma haklarının (rüçhan haklarının) kullanımından sonra kalan payların satışında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğinde yer alan "Borsada Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar BİAŞ Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilecek payların bedelleri haricinde aracı kuruluşların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesi BİAŞ (www.borsaistanbul.com) internet sitesinde yer almaktadır. İzahnamenin ilanı takip eden 10 iş günü içinde yeni pay alma haklarının kullanımının başlatılması zorunludur. Yeni pay alma hakkına ilişkin süre 30 gündür. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda izleyen işgünü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin başlangıcı

ve bitiş tarihleri sonradan ilan edilecek olup, bu ilan Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığı ile kamuya duyurulacaktır.

Şirket'in A grubu pay sahipleri Erdal Kılıç, Veysi Kaynak ve Ramadan Kumova sahip oldukları A grubu paylar karşılığında rüçhan haklarının tamamını kullanacağını beyan ve taahhüt etmiştir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul A.Ş.'de Birincil Piyasada 1 TL nominal bedelin altında olmamak şartıyla BİST Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile ortaklığın internet sitesi, KAP'ta ve aracı kurum internet sitesinde ilan edilecektir.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

SPK'nın H-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde bu durum İhraççı veya yetkili kuruluş tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, İhraççı veya İhraççının uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci İhraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi halinde Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPK'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır.

		Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içerisinde taleplerini geri alma hakkına sahiptir.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Halka arza konu payların halka arzı sermaye artışı yolu ile gerçekleştirilecek olup; bu kapsamda, Denge Yatırım Holding A.Ş. pay satış gelirinden, Marbaş Menkul Değerler AŞ halka arza aracılık ve danışmanlık ücreti alacaktır. Aracı kurumun halka arz komisyonu dışında doğrudan ya da dolaylı olarak halka arz başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı: Denge Yatırım Holding A.Ş. İhraççı tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş taahhüt bulunmamaktadır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut tüm pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pozitif %501,40 olacaktır. Mevcut pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda sulanma etkisi mevcut ortaklar için pozitif %898,45, yeni ortaklar için negatif %25,10 olacaktır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler	Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değere denk (1 lot) paylar için 1 TL. üzerinden kullanılacaktır. Artık kalan paylar 1 TL altında

hakkında bilgi	olmamak üzere borsada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları yatırım kuruluşlarının ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve hisse tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir. Marbaş Menkul Değerler A.Ş.'nin sermaye artırımında yatırımcıdan talep edeceği komisyon vb. giderler aşağıdaki tablo gösterilmektedir.													
	<table border="1"> <tr> <td>Yatırım Kuruluşunun Ticaret Unvanı</td> <td>Marbaş Menkul Değerler A.Ş.</td> </tr> <tr> <td>Hesap Açma Ücreti</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>EEÜ Ücreti</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Damga Vergisi</td> <td>Yoktur</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>Yoktur.</td> </tr> </table>	Yatırım Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Hesap Açma Ücreti		Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	-	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	-	EEÜ Ücreti	-	Damga Vergisi	Yoktur	Diğer
Yatırım Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Marbaş Menkul Değerler A.Ş.													
Hesap Açma Ücreti														
Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	-													
Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	-													
EEÜ Ücreti	-													
Damga Vergisi	Yoktur													
Diğer	Yoktur.													

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

DÖNEM	BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞU	ADRES	SORUMLU ORTAK / BAŞDENE TÇİ	ÜYESİ OLUNAN MESLEK KURULUŞU
31.12.2020	Elit Bağımsız Denetim ve Mali Müşavirlik A.Ş.	Halaskargazi, Halaskargazi Cad. Çankaya Apt. No:150 - Avrupa, 34371 Şişli/İstanbul	M. Sait ÖCAL	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31.12.2019	Elit Bağımsız Denetim ve Mali Müşavirlik A.Ş.	Halaskargazi, Halaskargazi Cad. Çankaya Apt. No:150 - Avrupa, 34371 Şişli/İstanbul	M. Sait ÖCAL	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
31.12.2018	Elit Bağımsız Denetim ve Mali Müşavirlik A.Ş.	Halaskargazi, Halaskargazi Cad. Çankaya Apt. No:150 - Avrupa, 34371 Şişli/İstanbul	M. Sait ÖCAL	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

31.12.2018-31.12.2019-31.12.2020 tarihleri itibari ile bağımsız denetim şirketinde bir değişim olmamıştır.

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

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 dönemlerine ilişkin konsolide finansal durum tabloları ve gelir tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	108.693.688,00	51.441.736,00	81.307.630,00
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.027.403,00	2.027.880,00	8.054.250,00
Finansal Yatırımlar	8.309.114,00	2.878.030,00	0
Ticari Alacaklar	46.421.514,00	61.484,00	16.387.213,00
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			436.901,00
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	46.421.514,00	61.484,00	15.950.312
Diğer Alacaklar	5.869.134,00	252.944,00	3.701.012,00
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5.143,00	252.944,00	3.474.429
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5.863.991,00		226.583,00
Stoklar	41.277.796,00	41.462.033,00	44.757.438,00
Peşin Ödenmiş Giderler	95.395,00	130.456,00	2.260.273,00
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	78.709,00	78.709,00	78.705,00
Diğer Dönen Varlıklar	4.614.623,00	4.550.200,00	6.068.739,00
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			
Duran Varlıklar	445.295,00	1.092.381,00	74.859.762,00
Ticari Alacaklar			1.244.751,00
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			1.244.751,00
Diğer Alacaklar			453.824
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			453.824
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			
Maddi Duran Varlıklar	69.915,00	96.941,00	27.753.571,00
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	272,00		45.330.618
Kullanım Hakkı Varlıkları			27.370,00

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			
Pesin Ödenmiş Giderler	152.053,00	28.872,00	49.628,00
Ertelenmiş Vergi Varlığı	223.055,00	966.568,00	0
TOPLAM VARLIKLAR	109.138.983,00	52.534.117,00	156.167.392,00
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	23.341.437,00	20.833.615,00	110.115.368,00
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3.876.182,00	757.319,00	804.919,00
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			
Ticari Borçlar	7.044.659,00	6.861.989,00	21.890.570,00
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Borçlar	7.044.659,00	6.861.989,00	21.890.570,00
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	987.041,00	1.213.055,00	962.780,00
Diğer Borçlar	11.066.217,00	11.384.297,00	78.096.084,00
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9.166.610,00	9.340.442,00	70.154.161,00
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.899.607,00	2.043.855,00	7.941.923,00
Ertelenmiş Gelirler			2.069,00
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			1.433.106,00
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	367.338,00	616.955,00	1.821.586,00
Kısa Vadeli Karşılıklar			400.958,00
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			224.194,00
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			400.958,00
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.967.384,00	1.784.630,00	11.737.474,00
Uzun Vadeli Borçlanmalar			7.313.727,00
Ticari Borçlar			
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	86.096,00	9.130,00	739.984,00
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	105.788,00		0
Ertelenmiş Gelirler	1.775.500,00	1.775.500,00	1.775.500,00
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜK	23.308.821,00	22.618.245,00	121.852.842,00
ÖZKAYNAKLAR	83.830.162,00	29.915.872,00	34.314.550,00
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	83.869.757,00	29.885.872,00	7.127.290,00
Ödenmiş Sermaye	50.000.000,00	50.000.000,00	50.000.000,00
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	8.390.219,00	8.390.219,00	8.390.219,00
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-69,00	-2.022,00	-2.072,00
Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları			-2.072,00
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	-69,00	-2.022,00	-2.072,00
Ortak Kontrole Tabi İşletmeleri İçeren			

Birleşmelerin Etkisi			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	55.662,00	55.662,00	55.662,00
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	25.233.352,00	25.423.944,00	-51.749.465,00
Net Dönem Karı/Zararı	190.593,00	-53.981.931,00	432.946
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-39.595,00	30.000,00	27.187.260,00
TOPLAM KAYNAKLAR	109.138.983,00	52.534.117,00	156.167.392,00

Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
GELİR TABLOSU			
Hasılat		210.000,00	92.845.375,00
Satışların Maliyeti (-)			-81.797.084,00
BRÜT KAR/ZARAR	0,00	210.000,00	11.048.291,00
Genel Yönetim Giderleri (-)	-1.315.654,00	-387.116,00	-1.839.688,00
Pazarlama Giderleri (-)	-7.824,00		-184.839,00
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.026.749,00	6.091.076,00	1.106.608
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-5.877.120,00	-58.209.161,00	-2.760.987,00
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	-1.173.849,00	-52.295.201,00	7.369.385,00
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	6.050.000,00		468.823,00
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-4.310.066,00	-1.949.179,00	-2.344.258,00
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAAL.K/Z	566.085,00	-54.244.380,00	5.493.950,00
Finansman Gelirleri	141.610,00		201.204,00
Finansman Giderleri (-)	-767.282,00	-362.208,00	-2.267.445,00
SÜR. FAAL.VERGİ ÖNCESİ K/Z	-59.587,00	-54.606.388,00	3.427.709,00
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gid./Gel.	210.585,00	654.657,00	-1.898.301,00
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-45.711,00	-1.889.578,00
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	210.585,00	700.368,00	-8.723,00
SÜRDÜRÜLEN FAAL.DÖNEM K/Z	150.998,00	-53.951.931,00	1.529.408,00
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI			
DÖNEM KARI/ZARARI	150.998,00	-53.951.931,00	1.529.408,00
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-39.595,00	30.000,00	30.007
Ana Ortaklık Payları	190.593,00	-53.981.931,00	432.946,00
Pay Paşına Kazanç (Zarar)	0,0030	-1,0790	0,0306

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 29/07/2021

MARPAŞ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

İhraççı, holding statüsünde olması nedeniyle doğrudan kendisine ait bir üretim veya hizmet faaliyeti bulunmadığından, İhraççının faaliyet sonuçları yatırım yapacağı iştiraklerinin başarı ve performansına bağlı olacaktır.

İhraççının bağlı ortaklıkları ve iştirakleri:

İhraççının bağlı ortaklıkları; Toma Finance Ltd., Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş., Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi ve Ticaret AŞ, Site Lojistik A.Ş. ve Metrobil Teknoloji A.Ş. ile iştiraki Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ.'dir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Finansal dalgalanmaların ülke ekonomisine zarar verebilme potansiyeli tüm sektörler için risk oluşturmaktadır. Makroekonomik verilerin kötüleşmesi ile birlikte düşen talep ekonominin küçülmesine neden olmaktadır. Bu durum şirketlerin içinde bulundukları sektörlerle göre az ya da çok etkilenmelerine sebep olmaktadır.

İşletmelerin gerek mevcut faaliyetlerini gerekse geleceğe yönelik yatırım planlamalarını profesyonel risk analizleri yapılmaksızın yürütmesine bağlı olarak meydana gelebilecek olumsuz durumlar geri dönmeyen krediler ve/veya beklenen getiriyi sağlamayan yatırımlar sektörün en büyük riski olarak ön plana çıkmaktadır.

Şirket faaliyetlerini sürdürürken kendisini destekleyen iştirak veya bağlı ortaklık ilişkisi içerisinde bulunduğu bir banka bulunmamaktadır. Bu durum finansal kriz ortamlarında Şirket'in kredi kaynaklarına erişimi konusunda sektördeki diğer bazı şirketlere göre bir dezavantaj oluşturabilir.

Şirket'in yatırım holding statüsünde olması sebebiyle doğrudan faaliyet gösterdiği bir sektör bulunmamakla birlikte, bağlı ortaklık ve iştiraklerinin faaliyet gösterdiği sektörlerle ilişki riskler aşağıda yer almaktadır.

- İnşaat ve Taahhüt sektörüne ilişkin riskler:

İnşaat sektöründe kalitesiz üretimler olması sektörün güvenilirliğini negatif etkileyebilir.

Sektörde istihdamın mevsimlik yapısı ve yoğun taşeron kullanılması kayıt dışı istihdamı artırarak rekabet koşullarını bozabilir.

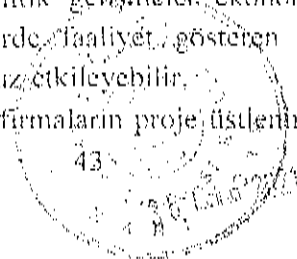
Mesleki eğitimlerin yetersiz olması ve talep görmemesi nedeniyle mesleki belgesi olmayan işgücünün yoğunluğu işverenin istediği nitelikte işgücüne ulaşmasını zorlaştırabilir, sektörün verimini ve kalitesini düşürebilir.

Mesleki yeterliliğini kanıtlamış nitelikli işgücü eksikliği, sektörde yüksek iş kazaları oranının devam etmesine neden olabilir.

Ekonomik krizler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyelini ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların proje üstlenirken teminat mektubu

Denetim ve
Denetim ve
Denetim ve



MARŞAS
MERSİS DEĞERLERİ A.Ş.

temininde yaşanan zorluklar firmaları olumsuz etkileyerek maliyetlerini yükseltebilir.

Sektörde artan rekabet nedeniyle ihale yoluyla üstlenilen işlerde aşırı düşük teklif verilerek projelerin alınması kar marjlarının baskılanmasına, faaliyetlerin olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

Teklif aşamasında düzenleyici kurumlar tarafından istenen teminat mektuplarının iade sürelerinin uzaması sektördeki şirketlerin banka limitlerini doldurarak, şirketleri ek maliyetlere katlanmak zorunda bırakmakta, ayrıca firmaların teminatlarını etkin kullanma gereksinimlerini ortaya çıkardığından ihalelere girerken şirketlerin ihtiyatlı davranarak bazı potansiyel projelere teklif verememesine ve potansiyel projeleri üstlenememesine neden olabilmektedir.

Taahhüt sektöründe faaliyet gösteren firmaların projenin yüklenilmesini takiben ihale şartnamelerinde olabilecek değişiklikler, işin tamamlanma süresinin uzatılması, ödeme planlarındaki olası aksamalar ile süreç içerisinde oluşabilecek ek maliyetler sektörde faaliyet gösteren firmaların nakit akımlarını ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Taahhüt sektöründe projelerin üstlenilme aşaması öncesinde gerekli titizlikte ve önemde hazırlıkların yapılmaması halinde, üstlenilen projedeki öngörüler ile gerçekleştirmeler farklılaşabilir, şirketler söz konusu durumdan olumsuz etkilenebilir.

Üstlenilen projelerin tamamlanma sürecinin uzunluğu, maliyetlerin öngörülebilirliğini azaltarak, projeden istenen verimlilik ve karlılığının elde edilmesine engel olabilir.

- Lojistik sektörüne ilişkin riskler:

İştirakin faaliyetleri sırasında; terörizm ve sabotaj, hava şartları ve iklimsel problemler kaynaklı fiziki riskler nedeniyle kargo hasarları, üçüncü şahıslara verilen zararlar, depolama ve elleçleme hasarları meydana gelebilir, bu ve benzeri durumlar iştirakin faaliyetlerinin olumsuz etkilenmesine ve karlılığının azalmasına neden olabilir.

Lojistik sektörünün yılın 365 günü, 24 saat boyunca çalışması nedeniyle ortaya çıkabilecek tedbirsizlik ve dikkatsizlik ile çalışanların işe uyumluluğunda yaşanabilecek problemler iştirakin faaliyetlerinin aksamasına dolayısıyla gelir ve karlılığının azalmasına yol açabilir.

Aft yapı eksikliği, IT bağımlılığı, yasalara uyum gibi konular da operasyonel riskler başlığı altında ele alınmaktadır. Finansal riskler başlığı altında likidite yönetimi, hazine riskleri, kredibilite yönetimi ve kontrat denetimlerini saymamız mümkündür. Değişim yönetimi, politik riskler, müşteri memnuniyeti, e-ticaret lojistiği, birleşme ve satın alma riskleri, marka reputasyonu da başlıca stratejik riskler arasında yer almaktadır. Doğal afetler ve terör olayları da tüm dünyada risk yönetimi kapsamında değerlendirilmesi gereken oldukça önemli konular arasındadır.

Türk ekonomisinin gelişmesinde vazgeçilmez yeri olan lojistik sektörü aynı zamanda Türkiye'nin coğrafi konumu sebebi ile jeostratejik bir öneme de sahiptir. Bununla beraber lojistik sektöründe önemli riskler de bulunmaktadır. Türkiye, Avrupa'nın en büyük ticari araç filosuna sahip olmakla beraber aynı zamanda en yaşlı filosunu barındırmaktadır. Yaşlı filonun bakım maliyeti artmakta ve hizmet etkinliği azalmaktadır. Bunun yanında büyük ölçüde ithal girdilere dayalı ticari araç maliyetleri döviz kurundaki artışlar sebebi ile artmakta ve böylece araç yenileme maliyetleri artmaktadır. Ticari araç maliyetlerinin yatırım ve işletme maliyetlerindeki artışlar navlun maliyetleri üzerinde baskı oluşturmakta, bu sebeple Türk üretim ve ticaret sektör maliyetleri artmakta ve böylece Türkiye'nin rekabet gücü zayıflamaktadır.

Türkiye'de araç sahipliğinin büyük ölçüde bireysel olması, araç piyasasının düzenlenmesini ve yönetilmesini zorlaştırmakta, yer yer fiyat odaklı haksız rekabetin ortaya çıkmasına sebep olup, kayıt dışı uygulamalar ortaya çıkmaktadır.

Türkiye'de 1950'den başlayarak gelişen ekonomiye karşılık, taşımacılık dengesi karayolu lehine gelişmiş ve denizyolu, demiryolu yatırımları ihmal edilmiştir. Son yıllarda demiryolu, denizyolu ve havayolu yatırımları artmış olmakla beraber, karayolu taşımacılığının hakimiyeti devam etmektedir. Karayolu taşımacılığı, taşımacılık maliyetleri, trafik yükü ve çevresel etkileri sebebi ile önemli sorunlara sebep olmaktadır. Türkiye'nin rekabet gücünün korunabilmesi için, taşımacılık başta olmak üzere mevcut lojistik altyapı yatırımlarının modernizasyonu ve taşımacılık ağlarının entegrasyonunu sağlayacak yeni yatırımların yapılması gerekmektedir. Lojistik altyapı maliyetlerinin yüksekliği ise, gerekli yatırımların zamanında yapılmasını zorlaştırmaktadır.

Türkiye'de taşımacılık, liman hizmetleri ve depolama hizmetlerinde gerekli kalifiye insan kaynağını yetiştirecek yeterli eğitim kurumları olmadığından, hizmet etkinliği, uluslararası rekabet şartlarında geri kalmaktadır. Türk ihracatının en önemli taşımacılık modu karayoluna dayanmakta olup, Türk TIR'larına verilen kotaların azlığı, vize sınırlamaları ve gümrük yükümlülüklerinin yüksekliği ve bekleme sürelerinin artması Türk ihracatını ciddi anlamda tehdit etmektedir. Karayolu taşımacılığını dengeleyecek en önemli alternatif denizyolu olup, deniz taşımacılığındaki yüksek yatırım maliyetinin zamanında gerçekleştirilememesi sektör gelişimini tehdit etmektedir.

Taşımacılık sektöründeki en önemli maliyet payı akaryakıt olup, Türkiye'de akaryakıt üzerindeki yüksek ÖTV ve KDV vergileri sebebi ile navlun maliyetleri Türk lojistik sektörünü en önemli rekabet dezavantajıdır. Küresel petrol fiyatlarında meydana gelen dalgalanmalar ise, Türk taşımacılık sektörünü, rakiplerine nazaran daha derinden etkilemektedir.

Taşımacılık sektör oyuncularının faaliyetleri sırasında terörizm ve sabotaj, hava şartları ve iklim kaynaklı felaketler, yol kazaları gibi sorunlar sebebi ile taşınan yük zarar görmekte buna bağlı olarak da üçüncü şahıslar da zarar görmektedir. Taşımacılık sektörünün hukuken yeterince korunamaması ve sıklıkla ortaya çıkan yük hırsızlıklarını engelleyecek emniyet tedbirlerinin gerektiği kadar alınamaması sektör üzerinde büyük baskı oluşturmaktadır.

Yukarıda belirtilen riskler sebebi ile ortaya çıkan ilave maliyetler, rekabete dayalı düşük karlılık gibi durumlar iştirakin faaliyetlerinin olumsuz etkilenmesine ve karlılığının azalmasına neden olabilir.

Lojistik sektöründeki altyapı eksiklikleri ve operasyonel zorluklar sebebi ile ortaya çıkan riskler dışında; sektörün peşin maliyet ve vadeli tahsilat yapısı sebebi ile finansman maliyetlerin yüksekliği ve tahsilat sorunlarının varlığı önemli finansal risklere sebep olmaktadır. Finansal riskler başlığı altında likidite yönetimi, hazine riskleri, kredibilite yönetimi ve kontrat denetimlerini saymamız mümkündür.

- Bilişim ve Teknoloji sektörüne ilişkin riskler:

İştirakin içinde bulunduğu telekomünikasyon sektöründeki altyapı tesis, arıza ve bakım işlemleri en sık gerçekleşen faaliyetler arasındadır. Telekomünikasyon sektör çalışanları bu faaliyetler kapsamında yüksekte (duvarda, çatıda, direkte, kulede) çalışmakta, kapalı (menhol) alanlarda veya mobil platformlarda iş görmeleri sebebi ile çok tehlikeli çalışma sınıfına girmektedir. Her ne kadar iştirak, sadece bina içi tesis faaliyetleri ile yol güzergah kazı faaliyetleri yapması sebebi ile, diğer sektör firmalarına nazaran daha güvenilir bir iş ortamı sağlamış olsa da, sektör çalışanlarının genel iş sağlığı ve güvenliği kaynaklı riskleri bulunmaktadır.

Telekomünikasyon sektöründeki hızlı teknoloji değişimi sektörde önemli riskleri ortaya çıkarmaktadır. Öncelikle ortaya çıkan yenilikleri takip eden ve değerlendiren yetenekli insan kaynağı açığı bulunmaktadır. Telekomünikasyon sektöründe yeni teknolojilere dayalı gelişmeler, bilgi altyapısının yenilenmesi kadar teknik gereksinimlerin de modernize edilmesini ve regülasyonların güncellenmesini gerekmektedir. Sektörün bu hızlı teknolojik gelişmeye ayak uydurmasında gecikmesi rekabet temelli risklerin başlıca sebepleri arasındadır.

İletişim altyapısını tehdit eden en önemli risklerin başında güvenlik endişesi gelmektedir. Veri güvenliğini korumaya yönelik iletişim altyapı standartlarının uygulanması ve altyapı uygulayıcıların ve çalışanlarının bilgi güvenliğine yönelik standartlar başlıca güvenlik riskleri arasındadır.

Telekomünikasyon sektörü büyük ölçüde regülasyonlara bağlı olup, regülasyonların etkisizliği veya yenilenme ihtiyacına karşılık güncelleme yavaşlığı en önemli yapısal riskler arasındadır.

Telekomünikasyon endüstrisinin büyük operatörler tarafından domine edilmesi, endüstrinin serbestleşmesi ve gelişmesi önünde engel olarak görülmektedir. Sınırlı sayıda operatör tarafından belirlenen telekomünikasyon hizmet pazarı, sıklıkla sektör oyuncularının değişmesine sebep olmakta; bu ise sektör içerisindeki oyuncuların kalıcı tecrübe kazanmasını gelişmesini engellemektedir.

Türkiye’de telekomünikasyon sektöründeki en önemli iktisadi risk, sektörün donanım ve yazılım gereksinimleri açısından yurt dışına bağımlı olması ve gerekli yerleşmenin yeterince etkin ve hızlı olamamasıdır. Türkiye’de yazılım ve donanım geliştirmek için gerekli yatırım ve risk sermayesinin az olması, gelişmenin önündeki önemli riskler olarak görülmektedir.

Telekomünikasyon altyapı geliştirmenin maliyeti ve bu maliyetin büyük ölçüde ithalata bağlı olması sektörün gelişmesini zorlaştıran önemli kırılganlıklara sebep olmaktadır.

- Sinema/Dizi Yapım Sektörüne İlişkin Riskler:

-Sektör özellikle 1990’lı yılların ortasından itibaren gelişme göstermeye başlamış ve Türkiye’de televizyon izleme alışkanlıklarının da değişim göstermeye başlaması nedeni ile televizyon başında vakit geçirme süresinin her geçen gün arttığı gözlemlenmiştir.

-2000’li yıllardan itibaren ise televizyon izleme alışkanlıklarında dizilerin her

geçen gün daha fazla yer aldığı RTÜK tarafından yapılan televizyon izlenme oranlarına ilişkin düzenli kamuoyu yoklamalarında ortaya çıkmıştır.

-Türkiye'de televizyon kanallarının yoğun bir dizi tüketimi bulunmaktadır. Her sezon yaklaşık 50-70 yeni dizi yayına girmekte ve bu dizilerin yarısından fazlası ise düşük reytingler yüzünden aynı sezon içerisinde iptal edilmektedir.

-Dizilerin başarısını etkileyen faktörlerden en önemlileri ise; ünlü ve başarılı oyuncuların oluşan bir kadro, dizinin ilk bölümlerinin izleyicilerin dikkatini çekmesi, dizilere verilen reklamlar olarak gösterilmektedir.

-Dizi ve film sektörüne ilişkin olarak son yıllarda yaşanan önemli bir gelişmede Türk dizilerinin yurt dışı özellikle Arap ve Balkan ülkelerinde bulunduğu yoğun taleptir. Türkiye özellikle belirli temalı dizilerde yurt dışı ülkelerinde de yoğun bir izleyici kitlesine sahiptir.

- Finans sektörüne ilişkin riskler:

Finansal dalgalanmaların ülke ekonomisine zarar verebilme potansiyeli, sektörler için farklı bir risk daha oluşturmaktadır. Makroekonomik verilerin kötüleşmesi ile birlikte düşen talep ekonominin küçülmesine neden olmaktadır.

İşletmelerin gerek mevcut faaliyetlerini gerekse geleceğe yönelik yatırım planlamalarını profesyonel risk analizleri yapılmaksızın yürütmesine bağlı olarak meydana gelebilecek olumsuz durumlar geri dönmeyen krediler ve/veya beklenen getiriyi sağlamayan yatırımlar sektörün en büyük riski olarak ön plana çıkmaktadır.

Şirket faaliyetlerini sürdürürken kendisini destekleyen iştirak veya bağlı ortaklık ilişkisi içerisinde bulunduğu bir banka bulunmamaktadır. Bu durum finansal kriz ortamlarında Şirket'in kredi kaynaklarına erişimi konusunda sektördeki diğer bazı şirketlere göre bir dezavantaj oluşturabilir.

Finans Sektörüne karşılaşılabilecek risk türleri ana hatları itibarı ile finansal olan ve finansal olmayan riskler olarak ikiye ayrılmaktadır.

Finansal Riskler

Finansal riskler kredi, likidite ve piyasa riskleri olmak üzere üç ana başlıkta toplanmaktadır.

Kredi Riski

Borç alacak ilişkisi içinde bulunan kişi ve kuruluşlardan birinin, karşı tarafa olan yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan potansiyel kayıp (temerrüt) alacak veya kredi riski olarak adlandırılmaktadır. Hiçbir garantisi olmayan tahsilatın zamanında veya tam olarak yapılamaması bu tür bir risktir. Kredibilite kavramı finans sistemindeki algısındaki kuruma kuruma hatta bazen aynı bankanın farklı şubeleri arasında bile farklılık gösterebilmektedir. Kredibilite, gelişmiş risk ölçüm tekniklerine rağmen hala objektif değerlendirme yerine kurumların risk iştahına bağlı olarak değişkenlik göstermektedir.

Piyasa Riski

Kurumların bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda tutulan pozisyonlarda, finansal piyasadaki dalgalanmalardan kaynaklanan faiz, döviz kuru, emtia ve hisse senedi fiyat

değişmelerine bağlı olarak ortaya çıkan faiz oranı riski, hisse senedi pozisyon riski ve kur riski gibi riskler nedeniyle zarar etme olasılığı bulunmaktadır.

a. Faiz Riski: Faiz oranlarında ortaya çıkan değişimlerden dolayı karşı karşıya kalınan risktir. Bu risk herhangi bir yatırımdan beklenen getiriyi olumlu veya olumsuz etkilemekte veya işletmelerin yaptığı borçlanmalar üzerinde etkili olmaktadır.

b. Enflasyon Riski: Fiyat artışlarının paranın satın alma gücünü zayıflatması riskidir. Enflasyon zamana bağlı olarak yerli paranın değerini yitirmesine bağlı olarak ortaya çıkabilmektedir.

c. Döviz Kuru Riski: Finans sektörü kurumları, döviz temelinde pozisyon aldıkları zaman döviz kuru riskiyle karşılaşabilirler. Bu noktada, politik ve ekonomik gelişmelerin yakından izlenip yorumlanması; döviz kuru kotasyonlarının buna göre belirlenmesi önem taşır. Döviz alım satımında belirsizliğin artması, daha fazla risk oluşturabilmektedir. Döviz riski belli etkenlerle (ödemeler dengesi açığı, siyasal olaylar vb.) ulusal para birimlerinin yabancı paralar karşısında değerinde meydana gelebilecek olumlu veya olumsuz değişimlerdir. Döviz riski, döviz kurlarında meydana gelen değişimlerden dolayı işletmelerin bilançoları veya yatırım portföyleri üzerinde kar veya zarara neden olmak suretiyle ortaya çıkmaktadır. Döviz kuru riski ekonomik ve muhasebe riski olarak ikiye ayrılabilir. Muhasebe riski döviz kurundaki değişimler sonucu, döviz cinsinden aktif ve pasiflerin yerel para karşılığının değişmesidir. Ekonomik risk ise gelecekteki nakit akışlarının yerel para cinsinden değerinin döviz kuruna bağlı olarak değişmesidir.

d. Emtia Fiyat Riski: Üretim ve hizmetlerde kullanılan girdi maliyetlerinde görülen artış veya azalışların fiyat üzerinde meydana getirdiği risktir.

Likidite Riski

İhtiyaç duyulan miktarda fonun ihtiyaç duyulduğu anda uygun bir maliyetle bulunamaması veya bir finansal varlığın gereken zamanda ve fiyattan elden çıkarılamaması sonucunda kayba uğrama riski bulunmaktadır. Finans sektörü kurumları da diğer tüm sektörlerde olduğu gibi nakit giriş ve çıkışlarının vade uyumsuzluğu durumunda likidite riskine maruz kalmaktadır. Finans sektörü kurumları müşterilerin pozisyonlarını, yatırımlarını likide etmek istemeleri ve aynı zamanda kısa vadeli toplanan fonların uzun vadeli kredi olarak kullandırılması nedenleri ile likidite riski ile karşılaşmaktadırlar.

Finansal Olmayan Riskler

Finansal olmayan riskler de kendi arasında üç ana risk grubu altında toplanmaktadır. Bu riskler; operasyonel riskler, yasal ve politik riskler ve ekonomik risklerdir.

Operasyonel Riskler

Genel olarak kurumlardaki hata ve usulsüzlüklerden, yönetim ve personel tarafından zaman ve koşullara uygun hareket edilememesinden, yönetim hatalarından, bilgi teknolojisi sistemlerindeki hata ve aksamalardan kaynaklanan zararlar oluşmaktadır. Operasyonel riskler temel olarak sistemden ya da çalışanlardan kaynaklanmaktadır.

Ekonomik Riskler

Finans sektörü faaliyet gösterilen ekonomik ortam ve konjonktür dolayısı ile ve çoğu zaman parasal sonuçlar taşıyan risklere maruz kalmaktadır. Sektör, döviz kurları, faiz, enflasyon, işsizlik, büyüme, ithalat-ihracat rakamları, talep değişiklikleri gibi tüm işletmeleri genel olarak etkileyen dışsal değişimlerin yarattığı muhtemel risklere açıktır. Aşağıdaki belli başlı ekonomik riskler finans sektörünü etkilemektedir;

- Pazar riski: Pazarda oluşan rekabet, talep ve hammadde ve satış fiyat değişimlerinin varlık ve borçlar üzerinde yaratmış olduğu riski ifade etmektedir.
- Ülke riski: Bir ülkeye borç veren yabancı kurumların veya yatırımcıların, çeşitli kısıtlamalar, müdahaleler veya dış devletlerin sorunları neticesinde geri alamama riski.
- Sektörel riskler: Belirli bir sektörde yaşanan gelişmelerin o sektörde faaliyet gösteren tüm firmalar üzerinde yarattığı riskler.
- Konjonktürel riskler: Dönemsel gelişmelerin işletmeler üzerinde yaratmış olduğu riskler.
- Sistemik riskler: Sistemde yeralan bütün unsurları etkileyen risklerdir. Finans sektöründe genel bir likidite ktlığının kredi ve ödeme sistemleri üzerinde etki yaratması bütün mali sistemi de etkilemektedir.

Yasal ve Politik Riskler

Finans sektörü kurumları gerek yurtiçinde ve gerekse iş yapılan diğer ülkelerde meydana gelen politik ve yasal gelişmelerden etkilenmektedir. Yasal ve politik risklerin belli başlıları şunlardır:

- Özelleştirme ve Kamulaştırmalar
- Yeni yasa teklifleri, yürürlükten kalkan yasalar
- İthalat/İhracat ambargoları
- Teşvikler ve kotalar
- Sık tekrarlanan seçimler
- Politika değişiklikleri
- Savaş, iç savaş ve terör
- Politik istikrarsızlık ve müdahaleler
- Bürokrasinin yoğun olması, suistimaller
- Ekonomik planlama hataları gibi nedenlerdir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

- Şirket paylarının fiyatı ortaklık faaliyetlerinden bağımsız bir şekilde genel piyasa koşulları çerçevesinde dalgalanabileceği gibi, ortaklığın operasyonel ve finansal faaliyeti ile ilgili sonuçlarından ve temettü ve sermaye artırımı politikalarından etkilenebilir.

-Şirket, esas sözleşmesi ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın uygun olduğu ölçüde gelecekte pay sahiplerine temettü ödememeye karar verebilir veya zarar edebilir.

-Global hisse senedi piyasalarında oluşabilecek iniş ve çıkışlar, hisse fiyatını aynı paralelde etkileyebilir,

- Türk Lirası'nın diğer para birimlerine karşı değer kaybı, payların değerini düşürebilir.

Pay/Hisse yatırımcıları iki tür gelir elde ederler. Bunlardan ilki kar payı gelirleri, diğeri ise sermaye kazancıdır. Kar payı gelirleri şirketlerin karını nakden dağıtması veya temettünün sermayeye ilavesi sonucu pay ihraç etmesi yoluyla gerçekleşebilir. Sermaye kazancı ise, yatırımcıların paylarını elinde tuttuğu sürece payda oluşan değer artışından kazanılacak gelirdir.

Şirket yönetimi, dağıtılabılır kar olduğu dönemlerde Genel Kurul onayı ile kar dağıtabilir. Borsa şirketleri karlarını nakit olarak ve sermaye artışı (bedelsiz pay) yoluyla dağıtmaktadır. Bu doğrultuda, dağıtılacak karın olmaması veya kar olması

halinde dahi Genel Kurul'da kar payı dağıtılmamasına karar verilmesi ihtimali kar payı riskidir.

Paylar ihraç edildikten sonra, ekonomideki ve/veya Şirket'in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, payların fiyatı piyasada belirlenecektir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarına bağlı olarak, söz konusu paylarının fiyatında dalgalanmalar olabilecektir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Bunlara ek olarak, pay sahipleri Şirket'in kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, tasfiye bakiyesine payı oranında iştirak eder. Şirket'in tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra ancak pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

5.4. Diğer riskler:

Sermaye Riski: Şirketler hem portföy yatırımları yaparken hem de bağlı ortaklıklarının fonlama ihtiyacını karşılarken ağırlıklı olarak özsermayesini kullanmaktadır. Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak için en uygun sermaye yapısını sürdürerek Grup Şirketleri 'nin faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektedir.

Şirketler fonlama gereksinimlerini ve portföy yatırımlarını uygun finansman koşullarında yapmazlarsa karları, dolayısıyla hissedarlarına sağlayacakları getiri ve faydalar riske maruz kalabilir. Ekonomik gelişme ve beklentilere uygun koşullarda yapılmayan yatırımlar da hissedarları riske maruz bırakabilir. Anılan riskler, bağlı ortaklıkların da yatırım koşullarına bağlı olarak ana ortaklığın hissedarlarını riske maruz bırakabilir.

Finansal Risk Faktörleri: Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır.

Kur Riski: Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Fiyat Riski: Grup, stoklarının fiyat değişimlerinden dolayı satış fiyatlarının etkilenmesi nedeniyle oluşabilecek maliyet artışlarından dolayı fiyat riskine maruz kalmaktadır.

Kredi Riski: Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır.

Likidite Riski: Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Boşluk V.D. 2910766689



MARSA
MÜHÜR DEĞERLER A.Ş.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Denge Yatırım Holding Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

İhraççının;

Merkez Adresi : Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Premier Kampüs Ofis
A Blok No:29-A/50 Kağıthane/İstanbul

Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul

Ticaret Sicil Numarası : 634640

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

Süresiz.

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

Hukuki statüsü:	Anonim Şirket
Tabi olduğu yasal mevzuat:	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
Kurulduğu ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez adresi:	Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Premier Kampüs Ofis A Blok No:29-A/50 Kağıthane/İstanbul
İnternet adresi:	www.dengeholding.com.tr
Telefon ve faks numaraları:	Tel: 0212 283 0019 Faks: 0212 283 0018

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Site Lojistik (Site Lojistik A.Ş.) ve Metrobil (Metrobil Teknoloji A.Ş.) alımlarına ilişkin bilgi;

DENGE YATIRIM
Beşiktaş V.D. 11/10/2021

51

30 Ocak 2021

MARSA
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Site Lojistik A.Ş. «sürdürülebilir ve bütünleşik lojistik hizmetler» üretmek amacı ile 2015 yılı sonunda kurulmuştur. Haziran 2016 yılında ADR taşımacılığı ve Araç Operatörlüğünde 28 yıllık tecrübesi olan Cihangiroğlu Nakliyat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi 'Lojistik Operatör' olarak Site Lojistik bünyesine 05.10.2020 tarihinde 1.450.000 TL bedel ile satın alınmıştır.

Bugün Site Lojistik, 28 özmal ve 36 kiralık araç ile Çorlu, Lüleburgaz, Gebze, Derince, Dilovası, Adana ve İskenderun bölgelerinde; Liman Entegre Lojistik Hizmetleri, Dökme Yük Lojistiği, Tarım Lojistiği, FTL Taşımacılık Hizmetleri, LTL Taşımacılık Hizmetleri, Kent Lojistiği, Pilo Hizmetleri ve Proje Lojistiği hizmetlerini veren bütünleşik bir lojistik organizatördür.

Denge Yatırım Holding, stratejik hedeflerine uygun olarak; teknoloji destekli lojistik ürünler geliştirme vizyonuna sahip olan Site Lojistik A.Ş.'nin 09 Ekim 2020 tarihinde iştirak edinilmesine karar verilmiştir. Site Lojistik A.Ş. ve bağlı ortaklığı Cihangiroğlu Nakliyat Ltd. 31 Aralık 2020'de 28 milyon TL toplam şirket değeri üzerinden %75 hissesi 21 milyon TL bedel ile satın alınmış olup, hisse bedelinin 2021 yılı içerisinde Grup şirketlerinin nakit nakışı ile ödenmesi planlanmaktadır.

Metrobil Teknoloji, A.Ş., 1997 yılında bilişim dünyasında faaliyette bulunmak üzere kurulmuştur. Bilgisayar ve çevre ürünlerinin satış, dağıtım ve satış sonrası hizmetlerini vererek kısa zamanda önemli bir müşteri tabanı kazanmıştır. Metrobil, 2007 yılında Türksat Kablo TV şebekesi İş Ortağı olarak faaliyete başlamıştır. Halen, İstanbul Anadolu yakalarında, İzmir, Manisa ve Zonguldak'ta 135 personel ve 63 araç ile faaliyetini sürdürmektedir. 2016 yılında Metrobil, Aboné Tesis ve Bakım Hizmetleri, Şebeke Altyapı Proje ve Uygulama Hizmetleri, Akıllı Kent Hizmetleri altında Erişim Şebeke ve Güvenlik Çözümleri sunacak şekilde yeniden yapılanmıştır. Türksat, Turkcell, İsttelkom başta olmak üzere birçok iletişim altyapısı iş ortaklığı yapmış olan Metrobil Teknoloji A.Ş.; artan iletişim altyapı tecrübesi, gelişen proje yönetim kabiliyeti ve güçlenen organizasyon yapısı ile 2021 yılından başlamak üzere, sahip olduğu mühendislik tecrübesini yurt dışına taşımak amacıyla Almanya'da yapılanma kararı almış olup, bu konuda henüz bir protokol imzalanmamıştır.

Denge Yatırım Holding A.Ş.'nin teknoloji vizyonu kapsamında, Akıllı Şehir Teknolojilerinin geliştirilmesi ve Teknoloji Hizmet İhracatı hedefine yönelik, Metrobil Teknoloji A.Ş. ile 30 Kasım 2020 tarihinde iştirak edinilmesine yönelik görüşmeye başlanmış ve 31 Aralık 2020'de 60 milyon TL toplam şirket değeri üzerinden %75 hissesi 45 milyon TL bedel ile satın alınmıştır. 45.000.000 TL'nin 30.001.000 TL'si sermaye artırımına mahsuben A Grubu pay sahipleri tarafından ödenmiş olup, bakiye 14.999.000 TL sermaye artırımından sağlanacak kaynak ile ödenecektir.

Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ (Fer Yapı)

Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. (FER YAPİ), 2010 yılı Nisan ayında kurulmuştur. Kuruluşunun ilk yılından itibaren, Sinpaş GYO ve Boyner Holding gibi kurumlarla, toplam değeri 2 milyar TL'ye yaklaşan 500 bin m²'lik toplam inşaat alanına ulaşan projeler gerçekleştirmiştir. Fer Yapı; İstWest, iTower, Mai Residence, Parima ve Premier Kampüs Ofis gibi önemli projelere imza atmış, İstWest; Basın Ekspres Yolu'nun, Bahçelievler'de 2011 yılında hayata geçirilmiş ve 2017 yılında tüm stoklar satılarak bitmiş olup, 70 dönümlük, 3000' konut yapılabilecek bir arazide, sadece 1000 konut inşa edilerek; yeşil alanlara ve sosyal alanlara çok daha fazla yer ayrılmıştır. iTower; Bomonti'de ilk küçük m²'li ofis projesi olarak geliştirilmiştir. Fer Yapı; Kartal'da gerçekleştirdiği deniz ve Adalar manzaralı Mai Residence 2012

yılında başlanmış ve 2017 yılında tüm satışlar yapılarak bitmiştir. Fer Yapı Türkiye'nin ilk kampüs ofis projesi Premier Kampüs Ofis Tower ve Parima projeleriyle yoluna devam etmektedir. Sağlam temeller üzerine kurulan ve yapı sektöründe önemli bir yere sahip olan Fer Yapı, KONUTDER, ULİ (Urban Land Institute), GYODER, İNDER gibi ulusal ve uluslararası sektör organizasyonlarında etkin rol almaktadır. Fer Yapı, Türkiye gayrimenkul sektörünün sosyal, kültürel ve ekonomik hayatına yön veren kalıcı projeleri hayata geçirmek için hız kesmeden, emin adımlarla çalışmaya devam etmektedir.

27.11.2020 tarihinde KAP'da yapılan duyuru ile Fer Yapı A. Ş'nin Denge Yatırım Holding A.Ş. tarafından %50 oranında payına iştirak edinilmesi konusunda anlaşmaya varılmış olup, Denge Yatırım Holding A.Ş. 15.01.2021 tarihinde 75.000.000 TL bedelle Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A. Ş'nin %25 payını satın almıştır. Bu bedelin ne şekilde ödeneceği ile ilgili hususlar, izahnamenin E.2.a.c bölümünde yer almaktadır.

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

Yoktur.

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

Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş.'nin sermayesini 2.000.000 TL'den 3.250.000 TL'ye artırımında, çıkarılacak 1.250.000 TL nominal değerdeki payların, pay başına 120.000 TL primli fiyatla Şirkete tahsis etmesine ilişkin Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; Şirket'in 17.03.2021 tarihli yönetim Kurulu toplantısında Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. iştirakinin sermaye artırımına katılım kararı alınmıştır. Şirket değeri, 08.01.2021 tarihli değerleme raporundaki 243.132.631 TL ve 04.12.2020 tarihli marka değerleme raporundaki 11.696.153,01 Euro'dan oluşmaktadır. 15.01.2021 tarihi itibarıyla Şirketin değerleme toplamı 347.930.161,97 TL'ye (173.965 TL Beher hisse) iskonto uygulanarak, %25 payı 75.000.0000 TL'ye (150.000 TL Beher hisse) satın alınmıştır. Ancak, Fer Yapı'nın sermaye artırımına katılacak Denge Holding lehine rüçhan hakkı fiyatı 120.000 TL olarak dikkate alınmıştır.

Denge Yatırım Holding A.Ş. böylece sahip olduğu 500.000 Adet pay ve sermaye artışı sonrasında edineceği 1.250.000 Adet pay sonucu, toplam 1.750.000 Adet pay ile Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş'nin %53,85 payına sahip olacaktır.

2021 ilk üç aylık konsolide mali tablolarında Fer Yapı, Ramadan Kumova'nın Denge Yatırım Holding A.Ş. yönetim kurulunda yer alması nedeniyle kontrol gücünün varlığı sebebi ile %100 oranında konsolide edilmiştir. Fer Yapı A.Ş.'nin konsolide edilmesi TMS 27 Tebliğindeki 13-c ve 14 Maddeleri uyarınca yapılmıştır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

DENGE YATIRIM
BEŞİKTAŞ V.L.

FER YAP
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İhraççı; Denge Yatırım Holding şirketlerinin kontrol ve iştirak hisselerine sahip ana ortaklıktır. Denge Holding 2007 yılında kurulmuş ve faaliyete geçmiş; kuruluşunda finansal hizmetler ve bankacılık, dış ticaret ve enerji sektörlerine odaklanmış ve hedeflediği yatırımlarını yurt içinde ve yurt dışında faaliyet gösteren iştirakleri ve bağlı ortaklıkları vasıtası ile gerçekleştirmiştir.

Günümüzde de Grup Şirketleri faaliyetlerini "Denge Yatırım Holding A.Ş." şemsiyesi altında sürdürmektedir. Finansal tablolarda ve dipnotlarda Denge Yatırım Holding A.Ş. ve konsolide edilmiş bağlı ortaklıkları "Grup" olarak adlandırılmıştır. İhraççının bağlı ortaklıkları; Toma Finance Ltd., Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş., Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi ve Ticaret A.Ş., Site Lojistik A.Ş. ve Metrobil Teknoloji A.Ş. ile iştiraki Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş.'dir.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2018	%	31.12.2019	%	31.12.2020	%
Hizmetler	0,00	-	210.000,00		92.845.375,00	
Prodüksiyon Hizmeti	0,00	-	210.000,00	100	210.000,00	0,23
Lojistik					47.884.015,00	51,57
İletişim	0,00	-			44.751.360,00	48,20
TOPLAM	0,00	-	210.000,00	100	92.845.375,00	100

Denge Yatırım Holding A.Ş. 15.01.2021 tarihinde 75.000.000,00- TL. bedelle Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş.'nin %25 payını satın almış olup 2020 mali tablolarında bu şirkete ilişkin bir veri bulunmamaktadır.

Şirketin Holding statüsünden dolayı kendi satışları bulunmamaktadır. Bağlı ortaklıkların 2018 yılında satışı bulunmamaktadır. 2019 yılında satışlar sadece prodüksiyon hizmetlerinden kaynaklanmıştır. 2020 yılında satışların toplamı 92.845.375 TL olarak gerçekleşmiş ve % 51,57 lojistik, % 48,20 iletişim hizmetlerinin satışından kaynaklanmıştır.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

İhraççı, holding statüsünde olması nedeniyle doğrudan kendisine ait bir üretim veya hizmet faaliyeti bulunmamaktadır.

İhraççının bağlı ortaklıkları:

İhraççının bağlı ortaklıkları; Toma Finance Ltd., Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş., Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi ve Ticaret A.Ş., Site Lojistik A.Ş., Metrobil Teknoloji A.Ş. ve iştiraki Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş.'dir.

Sire Lojistik A.Ş.

Avantajlar:

- Lojistik sektöründe dökme, liman işlemleri, kent içi lojistik ve yurtiçi dağıtım alanlarında deneyim.
- Kurumsal büyük müşterilere uçtan uca bütüncül çözüm geliştirme yeteneği
- BT esaslı inovatif iş süreçleri geliştirebilme yeteneği
- İş süreçlerini sürekli iyileştiren verimlilik esaslı yönetim

Dezavantajlar:

- Depolama ve yurtdışı lojistik faaliyet alanlarında tecrübenin olmaması
- Uzun vadeli tahsilata dayalı projelere çözüm geliştirememe
- Yurtdışı lojistik proje geliştirmede finansman kabiliyetinin azlığı
- Rakiplere kıyasla sabit maliyetlerinin, toplam gelir üzerindeki yüksek payı

Metrobil Teknoloji A.Ş.

Avantajlar:

- Uzun yıllara dayanan BT ve iletişim sektör tecrübesi
- Ulusal ve uluslararası proje üstlenecek ekipman ve araçlara sahip
- Türkiye'deki başlıca iletişim altyapı hizmet sağlayıcıları arasında bulunmak
- Önemli projeleri üstlenecek kurumsal ve finansal kapasite

Dezavantajlar:

- Türkiye'de iletişim sektörünün 4 ana operator tarafından domine edilmesinin getirdiği riskler
- Yurtdışı iletişim altyapı projelerini geliştirebilecek uzman kadro eksikliği
- En büyük müşterisinin toplam ciro içerisindeki payının %50'den yüksek olması

Toplam geliri içerisinde risk faktörü yüksek işçilik faaliyetlerinin görece yüksek payı

Denge Film Prodüksiyon Eğlence A.Ş.

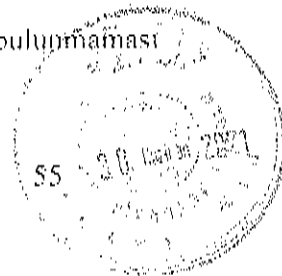
Avantajlar:

- Film ve eğlence endüstrisinde artan dijital içerik ihtiyacı
- Denge Yatırım Holding'deki teknoloji odaklı büyüme stratejisi ne bağlı olarak dijital film ve eğlence prodüksiyonlarına odaklanma

Dezavantajlar:

- Şirketin gayri faal olması
- Şirket içerisinde gerekli uzmanlığın bulunmaması

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Deşifre V.0. 2021/03/03



DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
MUTFAK

Toma Finance Ltd

Avantajlar:

- Şirketin borcunun olmaması
- Şirketin hukuki takipte 52 milyon TL alacağı bulunması
- Şirketin kurulu olduğu KKTC mevzuatına göre düşük vergi mükellefiyeti

Dezavantajlar:

- Şirketin hukuki takipteki ticari alacağının tahsil riski
- KKTC mevzuatı sebebiyle işlem zorluğu

Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş

Avantajlar:

- Deprem riski yüksek olan bölgemizdeki yapı stokunun yenilenme zorunluluğu
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Fikirtepe bölgesinde yarım kalan inşaatlarla ilgili ilan ettiği 5 Milyar TL'lik fonun devreye girmesi

Dezavantajlar:

- Kadıköy Fikirtepe bölgesindeki inşaat projelerinin yapısal sözleşme sorunları
- Makro ekonomik gelişmelere bağlı olarak artan inşaat maliyetleri
- Üstlenilmiş sözleşmelerden gelecek hukuki riskler
- Projenin doğrudan veya Bakanlık aracılığı ile geliştireceği çözümün uzun sürmesi

Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş

Avantajlar:

- Sektörde iyi bilinen çok sayıda proje refleksinin bulunması
- Marka bilinirliği ve değeri
- Güçlü mimari proje geliştirme kapasitesi
- Uluslararası proje geliştirme yeteneği

Dezavantajlar:

- Pandemiye bağlı işyeri satınalma ve kiralama taleplerindeki azalış
- Makro ekonomik gelişmelere bağlı olarak artan inşaat maliyetleri
- Borçların ödenmesine yönelik likidite riski

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşimtaş V.D. 2910786689

5636 Kısım 2021

AKERBAS
MUTFAKCIYERLER A.Ş.

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

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Hizmetler	0	210.000	92.845.375
Prodüksiyon Hizmetleri		210.000	210.000
Lojistik			47.884.015
Telekomünikasyon			44.751.360
İnşaat			
TOPLAM	0	210.000	92.845.375

İhracının lojistik hizmetinden sağlanan geliri, bağlı ortaklık Site Loistik A.Ş.'ye ait olup, lojistik hizmetinden elde edilen net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı aşağıda yer almaktadır.

Site Lojistik-2020	İSTANBUL	KOCAELİ	TEKİRDAĞ	ADANA-HATAY	SİVAS	Toplam
Liman Entegre Lojistik Hizmetleri		9.531.758		1.468.299		11.000.057
Tarım Lojistiği					801.000	801.000
FTL Taşımacılık Hizmetleri		11.448.837	9.685.168			21.134.005
LTL Taşımacılık Hizmetleri	1.100.000					1.100.000
Kent Lojistiği	6.411.872					6.411.872
Filo Hizmetleri (Özmal, Kiralık ve Dedike)		7.300.000				7.300.000
Proje Lojistiği				137.081		137.081
Toplam	7.511.872	28.280.595	9.685.168	1.605.380	801.000	47.884.015

İhracının telekomünikasyon hizmetinden sağlanan geliri, bağlı ortaklık Metrobil Teknoloji A.Ş.'ye ait olup, telekomünikasyon hizmetinden elde edilen net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı aşağıda yer almaktadır.

METROBİL 2020	İSTANBUL	ZONGULDAK	İZMİR-MANİSA	TOPLAM
TESİS - KURULUM	3.412.006	840.948	1.321.091	5.574.045
HİZMET BAKIM	3.818.356	1.031.217	1.206.712	6.056.285
PROJE-REVİZYON	12.436.579	1.164.597	7.193.345	20.794.522
DİĞER	12.326.508	0	0	12.326.508
TOPLAM	31.993.449	3.036.762	9.721.149	44.751.360

• Site Lojistik A.Ş.

Faaliyet Alanları

- Yurt içi FTL (Tam Dolu Araç) Taşımacılık
- Yurt içi LTL (Parsiyel Taşıma) Taşımacılık
- Liman Tahmil Tahliye Hizmetleri
- Kent içi Dağıtım Hizmetleri
- Tarım Lojistiği

Pazarın coğrafi yapısı

- Kocaeli Körfezi, Adana ve İskenderun liman bölgelerinde faaliyetler
- Trakya, İstanbul ve Kocaeli bölge çıkışlı ulusal dağıtımlar
- İstanbul kent içi dağıtımlar

İzmir- Manisa
02.01.2021
02.01.2021

57 30 02.01.2021

İzmir- Manisa
02.01.2021
02.01.2021

• **Metrobil Teknoloji A.Ş.**

Faaliyet Alanları

- Bina içi tesis ve arıza hizmetleri
- Şebeke revizyon hizmetleri
- İletişim altyapı mühendislik hizmetleri
- Şebeke yapım işleri
- Akıllı kent (kamera, geçiş sistemleri, erişim sistemleri) uygulamaları
- İletişim malzeme tedarikçiliği

Pazarın coğrafi yapısı

- İstanbul, İzmir, Manisa, Zonguldak şebeke işletme faaliyetleri
- İstanbul içi akıllı kent faaliyetleri
- Balıkesir ve Denizli uçta uca şebeke yapım faaliyetleri

• **Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş**

Faaliyet Alanları

- Kat karşılığı sözleşmeler
- Gayrimenkul yapım ve satış hizmetleri

Pazarın coğrafi yapısı

- İstanbul, Kadıköy Fikirtepe

• **Toma Finance Ltd**

Faaliyet Alanları

- Finansal hizmetler ve yatırımlar

Pazarın coğrafi yapısı

- Türkiye Cumhuriyeti ve KKTC sınırları

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

Yoktur.

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

İhraççıya ait patent, faydalı model ve endüstriyel tasarım bulunmamaktadır.

İhraççıya ait Türk Patent ve Marka Kurumu'nda kayıtlı;

2009/63465 başvuru numaralı, 26.11.2009 koruma tarihli, 45. Nice sınıfında, "BİLGİ" markası, 2008/36555 başvuru numaralı, 19.06.2008.koruma tarihli, 36.Nice sınıfında, "DNG" markası bulunmaktadır.

İhraççının faaliyetlerini önemli ölçüde engelleyecek bir anlaşma bulunmamaktadır.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

İzahname tarihi itibarıyla Denge Holding'in hali hazırda Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde Finansal Hizmetler sektöründe faaliyet gösteren Toma Finance Limited unvanlı, İstanbul/Türkiye'de Lojistik Hizmetleri sektöründe faaliyet gösteren Site Lojistik A.Ş., İletişim ve Bilişim Hizmetleri sektöründe faaliyet gösteren Metrobil Teknoloji A.Ş., İkamet Amaçlı Bina İnşaatı sektöründe faaliyet gösteren Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş., Bilgi, İletişim ve Medya sektöründe faaliyet gösteren Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanlı bağlı ortaklıkları ile inşaat sektöründe faaliyet gösteren Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. unvanlı iştiraki bulunmaktadır.

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi (TL)	Şirketin Sermayedeki Payı(%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Toma Finance Ltd.	Finansal Hizmetler	5.226.165,34	100,00	Bağlı Ortaklık
Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş.	İkamet Amaçlı Bina İnşaatı	40.000.000,00	50,01	Bağlı Ortaklık
Denge Film Prodüksiyon Sinema Televizyon Reklam Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Film Sinema Prodüksiyon	1.000.000,00	100,00	Bağlı Ortaklık
Site Lojistik A.Ş.	Taşımacılık ve Lojistik Hizmetleri	1.000.000,00	75,00	Bağlı Ortaklık
Metrobil Teknoloji A.Ş.	Telekomünikasyon	8.500.000,00	75,00	Bağlı Ortaklık
"FER YAPI" Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Geliştirme	2.000.000,00	25,00	İştirak

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
TARLA (Metrobil)	2013	519,24	KOZYATAĞI/KADI KÖY	2.535.110,00	Faaliyet amacına yönelik	-	-	-
TARLA (Metrobil)	2016	259,62	KOZYATAĞI/KADI KÖY	2.637.143,13	Faaliyet amacına yönelik	-	-	-
Taşıtlar (Site Lojistik %100 bağlı ortaklığı Cihangiroğlu Nakiyat) (26 adet)	2009-2019			1.918.870,95	Faaliyet amacına yönelik	-	-	-
Taşıtlar (Site Lojistik) (2 adet)	2016			180.000,00	Faaliyet amacına yönelik	-	-	-
Taşıtlar (Metrobil) (63 adet)	2012-2020			2.000.013,56	Faaliyet amacına yönelik	-	-	-

Edinilmesi planlanan maddi duran varlık yoktur.

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler;

Yoktur

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

Yoktur.

GENEL YETKİLİ İHRAÇÇI
Denizli V. 13.12.2021



İHRAÇÇI
Denizli V. 13.12.2021

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Grubun maddi duran varlıkları üzerinde 31.12.2020 tarihi itibarıyla kısıtlama, aynı hak ve ipotek bulunmamaktadır. İzahname tarihi itibarıyla bir değişiklik yoktur.

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

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
TARLA (Metrobil)	18.11.2013	10.385.000	08.01.2021/Öİ-2012054	Yatırım Amaçlı Değil	-
TARLA (Metrobil)	03.11.2016	5.192.500	08.01.2021/Öİ-2012054	Yatırım Amaçlı Değil	-
Taşıtlar (Site-Cihangiroğlu)	2009 - 2019	5.285.000	20.12.2020 / OZEL -650	Yatırım Amaçlı Değil	-
Taşıtlar (Metrobil)	2012 - 2020	6.453.000	20.12.2020 / OZEL - 600	Yatırım Amaçlı Değil	-

Metrobil AŞ'de kayıtlı arsaların gerçeğe uygun değerinin tespiti, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 8 Ocak 2021 tarihli değerleme raporu (Bağımsız Denetim Raporunda anılan değerleme raporunun tarihi sehven 22 Aralık 2020 olarak yazılmıştır.) ile yeniden değerleme modeline göre net yöntemle gerçekleştirilmiştir.

Metrobil AŞ'de kayıtlı taşıtların gerçeğe uygun değerinin tespiti As Çözüm Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık İnş.Taah. San. Tic. Ltd.Şti tarafından 20 Aralık 2020 tarih ve OZEL-600 sayılı değerleme raporu ile 6.453.000 TL olarak tespit edilmiş olup değer düşüklüğü tutarı bulunmamaktadır.

Site Lojistik AŞ'de kayıtlı taşıtların taşıtların gerçeğe uygun değerinin tespiti As Çözüm Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık İnş.Taah. San. Tic. Ltd.Şti tarafından 20 Aralık 2020 tarih ve OZEL-650 sayılı değerleme raporu ile 5.285.000 TL olarak tespit edilmiş olup değer düşüklüğü tutarı bulunmamaktadır.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Haklar	0		146.143
Lisans ve Yazılımlar	27.914	27.914	39.943
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0		2.366.415
Toplam	27.914	27.914	2.552.501

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durum tablosundaki 43.524.354 TL değerinde şerefiye bağlı ortaklıklar Site Lojistik AŞ ve Metrobil Teknoloji Anonim Şirketi'nin primli olarak satın alınması sebebiyle sınıflandırılmıştır. Konu ile ilgili detaylar 9.2.6 bölümünde yer almaktadır.

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

Yoktur.

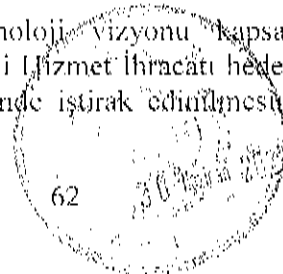
9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihracçı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Denge Yatırım Holding, stratejik hedeflerine uygun olarak; teknoloji destekli lojistik ürünler geliştirme vizyonuna sahip olan Site Lojistik A.Ş. ve iştiraki Cihangiroğlu Nakliyat Ltd. Şti'nin 09 Ekim 2020 tarihinde iştirak edinilmesine karar verilmiş ve 31 Aralık 2020'de 28 milyon TL bedel üzerinden %75 hissesi 21 milyon TL bedel ile satın alınmıştır.

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihli olarak düzenlenen Değerleme Raporunda Şirket Değeri 29.486.914,00 TL olarak belirlenmiştir.

Denge Yatırım Holding A.Ş.'nin teknoloji vizyonu kapsamında, Akıllı Şehir Teknolojilerinin geliştirilmesi ve Teknoloji Hizmet İhracatı hedefine yönelik, Metrobil Teknoloji A.Ş. ile 30 Kasım 2020 tarihinde iştirak edinilmesine yönelik görüşmeye

Denizli Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Denizli Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



MARBAĞ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

başlanmış ve 31.12.2020'de 60 milyon TL bedel üzerinden %75 hissesi 45 milyon bedel ile satın alınmıştır.

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 26.02.2021 tarihli olarak düzenlenen Değerleme Raporunda Şirket Değeri 61.353.262,00 TL olarak belirlenmiştir.

Şirketin 31.12.2020 tarihli mali tablolarında yer alan 43.524.354 TL tutarındaki Şerefiye Site Lojistik ve Metrobil Teknoloji hisselerinin primli olarak alınmasından kaynaklanmıştır.

Site Lojistik hisselerinin % 75 'inin alım bedeli 21.000.000 TL ve anılan hisselerin şirketteki özkaynak değeri is 4.488.868,50 TL olup aradaki fark olan 16.511.131,50 TL şerefiye tutarıdır.

749.998,50 TL'lık şerefiye Site Lojistik ile Site Lojistik'in iştiraki Cihangiroğlu Nakliyat konsolidasyonundan kaynaklanmaktadır.

Site Lojistik hisselerinin alımında, TFRS 3 standardına göre şirket birleşmeleri değil, TFRS 10 Standardına göre konsolidasyon söz konusu olduğundan, Site Lojistik hisselerinin primli alımından kaynaklanan söz konusu 16.511.131,50 TL ve Site Lojistik'in iştiraki Cihangiroğlu Nakliyat'tan gelen 49.998,50 TL, Denge Yatırım Holding A.Ş.'nin 31.12.2020 tarihli mali tablolarında şerefiye olarak yer almıştır.

Metrobil Teknoloji hisselerinin % 75 'inin alım bedeli 45.000.000 TL ve anılan hisselerin şirketteki özkaynak değeri is 18.736.776 TL olup aradaki fark olan 26.263.224 TL şerefiye tutarıdır.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirketin 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 dönemlerine ait bağımsız denetimden geçen konsolide finansal tablo ve açıklamaları aşağıdaki gibidir;

Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.	31.12.2018	31.12.2019	2018/2019 Değişimi %	30.12.2020	2019/2020 Değişimi %
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar	108.179.270,64	51.441.736,00	-52,67%	81.307.630,00	58,06%
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.027.403,00	2.027.880,00	0,02%	8.054.250,00	297,18%
Finansal Yatırımlar	8.309.114,00	2.878.030,00	-65,36%	0	0,00%
Ticari Alacaklar	46.421.514,00	61.484,00	-99,87%	16.387.213,00	2655,00%
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			-	436.901,00	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	46.421.514,00	61.484,00	-99,87%	15.950.312	
Diğer Alacaklar	5.869.134,00	252.944,00	-95,69%	3.701.012,00	1363,17%
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5.143,00	252.944,00	4818,22%	3.474.429	1273,60%
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5.863.991,00		-100,00%	226.583,00	
Stoklar	41.277.796,00	41.462.033,00	0,45%	44.757.438,00	7,95%

Pesin Ödenmiş Giderler	95.395,00	130.456,00	36,75%	2.260.273,00	1632,59%
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	78.709,00	78.709,00	0,00%	78.705,00	-0,01%
Diğer Dönen Varlıklar	4.614.623,00	4.550.200,00	-1,40%	6.068.739,00	33,37%
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			-		
Duran Varlıklar	445.295,00	1.092.381,00	145,32%	74.859.762,00	6752,90%
Ticari Alacaklar			-	1.244.751,00	
İlgili Taraflardan Ticari Alacaklar			-		
İlgili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			-	1.244.751,00	
Diğer Alacaklar			-	453.824	
İlgili Taraflardan Diğer Alacaklar			-	453.824	
İlgili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			-		
Maddi Duran Varlıklar	69.915,00	96.941,00	38,66%	27.753.571,00	28529,34%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	272		-100,00%	45.330.618,00	
Kullanım Hakkı Varlıkları				27.370,00	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			-		
Pesin Ödenmiş Giderler	152.053,00	28.872,00	-81,01%	49.628,00	71,89%
Ertelenmiş Vergi Varlığı	223.055,00	966.568,00	333,33%	0	0,00%
TOPLAM VARLIKLAR	109.138.983,00	52.534.117,00	-51,86%	156.167.392,00	197,27%
KAYNAKLAR					
Kısa Vadeli Yükümlülükler	23.341.437,00	20.833.615,00	-10,74%	110.115.368,00	428,58%
Kısa Vadeli Borçlanımlar	3.876.182,00	757.319,00	-80,46%	804.919,00	6,29%
Uzun Vadeli Borçlanımların Kısa Vadeli Kısımları			-		
Ticari Borçlar	7.044.659,00	6.861.989,00	-2,59%	21.890.570,00	219,01%
İlgili Taraflara Ticari Borçlar			-		
İlgili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7.044.659,00	6.861.989,00	-2,59%	21.890.570,00	219,01%
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	987.041,00	1.213.055,00	22,90%	962.780,00	-20,63%
Diğer Borçlar	11.066.217,00	11.384.297,00	2,87%	78.096.084,00	586,00%
İlgili Taraflara Diğer Borçlar	9.166.610,00	9.340.442,00	1,90%	70.154.161,00	651,08%
İlgili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.899.607,00	2.043.855,00	7,59%	7.941.923,00	
Ertelenmiş Gelirler			-	2.069,00	
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			-	1.433.106,00	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	367.338,00	616.955,00	67,95%	1.821.586,00	195,25%
Kısa Vadeli Karşılıklar			-	400.958,00	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlgili Kısa Vadeli Karşılıklar			-	224.194,00	
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			-	400.958,00	
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.967.384,00	1.784.630,00	-9,29%	11.737.474,00	557,70%
Uzun Vadeli Borçlanımlar			-	7.313.727,00	
Ticari Borçlar			-		
Diğer Borçlar			-		
İlgili Taraflara Diğer Borçlar			-		
İlgili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			-		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlgili Uzun Vadeli Karşılıklar	86.096,00	9.130,00	-89,40%	739.984,00	8004,97%

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	105.788,00		-100,00%	0	
Ertelenmiş Gelirler	1.775.500,00	1.775.500,00	0,00%	1.775.500,00	0,00%
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜK	25.308.821,00	22.618.245,00	-10,63%	121.852.842,00	-438,74%
ÖZKAYNAKLAR	83.830.162,00	29.915.872,00	-64,31%	34.314.550,00	14,70%
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	83.869.757,00	29.885.872,00	-64,37%	7.127.290,00	-76,15%
Ödenmiş Sermaye	50.000.000,00	50.000.000,00	0,00%	50.000.000,00	0,00%
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)					
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	8.390.219,00	8.390.219,00	0,00%	8.390.219,00	0,00%
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-69	-2.022,00	2830,43%	-2.072,00	2,47%
Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları			-	-2.072,00	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	69	2.072,00	2830,43%	-2.072,00	2,47%
Ortak Kontrolde Tabi İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Eftlasi					
Kardan Ayrılan Kısırlanmış Yedekler	55.662,00	55.662,00	0,00%	55.662,00	0,00%
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	25.233.352,00	25.423.944,00	0,76%	-51.749.465,00	-303,55%
Net Dönem Karı/Zararı	190.593,00	-53.981.931,00	-28423,14%	432.946,00	434,00%
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-39.595,00	30.000,00	-175,77%	27.187.260,00	90524,20%
TOPLAM KAYNAKLAR	109.138.983,00	52.534.117,00	-51,86%	156.167.392,00	197,27%

Dönen Varlıklar:

Şirketin 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 dönemi itibariyle dönen varlıkları, toplam aktiflerinin sırasıyla %99,9, %98 ve % 52'sini oluşturmaktadır.

Şirketin dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, finansal yatırımlar, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ile diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlık toplamı, 31.12.2018'de 108.693.688 TL, 31.12.2019'da 51.441.736 TL, 31.12.2020'de 81.307.630 TL olarak gerçekleşmiştir. Dönen varlıklar bir önceki döneme oranla 2019'da %47,55 azalmış, 2020'de %58 artmıştır.

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 2018 ve 2019 yılında değişmemekle birlikte, 2020 yılında %297 artmıştır. Bunun sebebi banka mevduatlarıdır.

Finansal yatırımlar ise 2019 yılında 2018 yılına kıyasen %65,36 azalmış olup sebebi borsada işlem görmeyen hisse senetlerinin bir kısmının elden çıkarılmasıdır. 2019 yılında borsada işlem görmeyen hisse senetleri finansal yatırım olarak sınıflandırılmış olup 2020 yılında bu senetler tamamen elden çıkarılmıştır.

Dönen varlıklar bir önceki döneme oranla 2019 yılsonu itibariyle %48 azalmış 2020 yılında %58 artmıştır. 2019 yılındaki azalış bağlı ortaklık Toma Finance Ltd'nin 52.251.100 TL değerindeki tahsil edilemeyen ticari alacaklar için şüpheli ticari alacak karşılığı ayrılarak bunun gelir tablosuna yansıtılmasından kaynaklanmaktadır. Dönen varlıklarda 2020 yılında 2019 yılına oranla % 58 artış bağlı ortaklıkların ticari alacaklarından kaynaklanmıştır. Ticari alacaklardaki 2020 yılında 2019 yılına oranla, %2.655 artış, bağlı ortaklıkların ticari faaliyetleri ile ilgili alacaklarının artışından kaynaklanmıştır. Ayrıca, diğer alacaklarda 31.12.2020'de görülen %1.363 oranındaki artışın %1.273,60'lık kısmı ilişkili kişilerden, kalan kısmı bağlı ortaklıkların faaliyetleri nedeniyle vermiş oldukları depozito ve teminatlardan kaynaklanmıştır.

Stoklar kalemi 2018, 2019 ve 2020 dönemlerinde önemli bir değişiklik göstermemiş olup tamamlanmamış inşaat stoklarından oluşmaktadır. 31.12.2020 döneminde stokların 41.462.033 TL'lik kısmı inşaat yarı mamul stoklarından ve 5.603.508 TL'lik kısmı bağlı ortaklıkların ilk madde ve malzeme stoklarından ve kalan kısım diğer stoklardan oluşmaktadır.

Peşin ödenmiş giderler, 2018 ve 2019 yıllarında bir değişim göstermemekle birlikte, 31.12.2020 itibariyle görülen peşin ödenmiş giderlerdeki %1,632 oranındaki artış, verilen sipariş avanslarından kaynaklanmaktadır.

2020 yılsonu itibariyle artış gösteren diğer dönen varlıkların çoğu ise devreden KDV'den oluşmaktadır.

Duran Varlıklar:

Şirketin 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 dönemi itibariyle duran varlıkları, toplam aktiflerinin sırasıyla %0,4, %2 ve %47,9'unu oluşturmaktadır.

Şirketin duran varlıkları maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş vergi varlığından oluşmaktadır.

Duran Varlıklar bir önceki döneme göre 2019 yılında %145 ve 2020 yılında %6742 artmıştır. 2019 yılındaki artış ertelenmiş vergi gelirinden kaynaklanmıştır. Duran varlıklarda önemli artış 2020 yılında gerçekleşmiştir. Maddi duran varlıklar kalemindeki artışın 27.323.201 TL'si, bu dönemde iştirak alınan bağlı ortaklara ait arsa ve taşitlardan ve bunların 2020 yılı içinde değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır. Bu arsa ve taşitlara ilişkin bilgilere izahnamenin 9.1.1 ve 9.1.4 nolu bölümlerinde yer verilmiştir.

2020 yılında Duran varlıklardaki diğer bir artış maddi olmayan duran varlıklar kaleminde yer alan şerefilyeden kaynaklanmaktadır 45.524.354 değerindeki şerefilye, 9.2.6. nolu bölümde izah edildiği üzere bağlı ortaklıkların primli olarak alınmasından kaynaklanmıştır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler:

Şirketin kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülükler, 31.12.2020 itibariyle artış göstermiş olup toplam yükümlülüklerin %90,3'ünü oluşturmaktadır. Kısa vadeli yükümlülükler 31.12.2020'de 110.115.368 TL olup bu tutarın 66.000.000 TL'lik kısmı bağlı ortaklık alımlarından kaynaklanmıştır.

Kısa vadeli borçlanmalar 2019 yılında %10,74 azalmış, 2020 yılında ise %6,29 artmıştır. Bu azalışın sebebi banka kredilerinin ödenmiş olmasıdır. Diğer yandan, 2018 ve 2019 yıllarında bulunmamakla birlikte, 2020 yılında Şirket'in uzun vadeli borçlanmalarının kısa vadeli kısımları 4.289.457 TL olmuştur. Sebebi uzun vadeli banka kredileridir.

Şirketin ticari borçları, 2020 yılında ve 2018 ve 2019 yıllarına oranla artma göstermiş olup bağlı ortaklıkların ticari faaliyetlerinden kaynaklanan ilişkili olmayan taraflara

borçlardan oluşmaktadır. 31.12.2020 döneminde ticari borçlar toplam kaynakların %17,9'unu oluşturmaktadır.

Diğer borçlar, kısa vadeli yükümlülüklerin en yüksek kalemini oluşturmakta olup, 2018 ve 2019 yıllarında çok değişiklik göstermese de 2020 yılından %586 artış göstererek 78.096.084 TL olmuştur. Bu tutarın 70.154.161 TL'sini ilişkili taraflara borçlar oluşturmaktadır. Bu tutarın büyük kısmı bağlı ortaklık alımlarından kaynaklanmıştır. Kalan kısım ise şirketin faaliyetlerini devam ettirebilmesi için ilişkili taraflardan alınan borçlardan oluşmaktadır. İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar ise bağlı ortaklıkların faaliyetleri ile ilgili diğer borçlarından oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler:

Şirketin uzun vadeli yükümlülükleri banka kredileri, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş gelirler ile ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. 2018 ve 2019 yıllarında Şirket'in uzun vadeli yükümlülüğü bulunmamakla birlikte, 2020 itibarıyla 7.313.727 TL banka kredilerinden kaynaklı uzun vadeli yükümlülüğü olmuştur. Buradaki artış, bağlı ortaklıkların finansman ve işletme sermayesi ihtiyaçlarından kaynaklanmıştır.

Ertelenmiş gelirler kalemi 2018, 2019 ve 2020 yılsonu değişiklik göstermeyerek 1.775.500 TL şeklinde gerçekleşmiştir. Tamamı, ilişkili olmayan taraflardan alınan avans tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki artış ise, büyük oranda bağlı ortaklıkların maddi duran varlıklarının değerlendirme etkisinden kaynaklanmaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar kalemi kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır.

Özkaynaklar:

31.12.2018 döneminde özkaynaklar 83.830.162 TL, 31.12.2019 döneminde 29.915.872 TL ve 31.12.2020 itibarıyla ise 34.314.1550 TL olmuştur. 2019 yılsonu itibarıyla özkaynaklardaki düşüş, bağlı ortaklık Toma Finance Ltd'nin tahsil edilmeyen alacağına karşılık ayrılması dolayısıyla oluşan 53.981.931 TL'lik net dönem zararından kaynaklanmaktadır. Toplam yükümlülüklerin özkaynağa oranı ise 2018 yılsonunda %30, 2019 yılsonu %75,6 olarak ve 2020 döneminde ise %354 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL'dir.

31.12.2020 döneminde Şirketin 432.946 TL net kar ettiği görülmekle birlikte geçmiş yıllar zararları ise 51.749,465 TL'dir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirketin 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.2.2020 dönemlerine ait konsolide gelir tablosu ve açıklamaları aşağıdaki gibidir;

Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.	31.12.2018	31.12.2019	2018/2019 Değişimi %	31.12.2020	2019/2020 Değişimi %
	Bağ. Den. geçmiş	Bağ. Den. Geçmiş		Bağ. Den. Geçmiş	
GELİR TABLOSU					
Heslat		210.000,00		92.845.375,00	44112%
Satışların Maliyeti (-)				81.797.084,00	
BRÜT KAR/ZARAR	0	210.000,00		11.048.291,00	5161%
Genel Yönetim Giderleri (-)	-1.315.654,00	-387.116,00	71%	-1.839.688,00	375%
Pazarlama Giderleri (-)	-7.824,00			-184.839,00	
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.026.749,00	6.091.076,00	-1%	1.106.608,00	-82%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-5.877.120,00	-58.209.161,00	-890%	-2.760.987,00	95%
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	-1.173.849,00	-52.295.201,00	-4355%	7.369.385,00	114%
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	6.050.000,00			468.823,00	
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-4.310.066,00	-1.949.179,00	55%	-2.344.258,00	20%
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAAL K/Z	566.085,00	-54.244.380,00	-9682%	5.493.950,00	1110%
Finansman Gelirleri	141.610,00			201.204,00	
Finansman Giderleri (-)	-767.287,00	-362.208,00	147%	-2.267.445,00	-726%
SÜR. FAAL VERGİ ÖNCESİ K/Z	-59.587,00	-53.882.172,00	-90326%	3.427.709,00	106%
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gid./Gel.	210.585,00	654.657,00	211%	-1.898.301,00	-390%
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-45.711,00		1.889.578,00	4234%
Entelenmiş Vergi Gideri/Geliri	210.585,00	700.368,00	233%	-8.723,00	-101%
SÜRDÜRÜLEN FAAL DÖNEM K/Z	150.998,00	-53.227.515,00	-35350%	1.529.408,00	103%
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI					
DÖNEM KARI/ZARARI	150.998,00	-53.951.931,00	-35830%	1.529.408,00	103%
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-39.595,00	30.000,00	176%	30.007,00	0%
Ana Ortaklık Payları	190.593,00	-53.981.931,00	-28423%	432.946,00	101%
Pay Payına Kazanç (Zarar)	0,003	-1,079		0,0306	

Şirket'in 2018 yılı satışları 0,00 TL, 2019 yılı satışları 210.000,00 TL ve 2020 yılı satışları 92.845.375,00 TL tutarında olup, holding olması dolayısıyla şirketin herhangi bir hasılatı bulunmamakta, anılan satışlar grup şirketlerinin satışlarından kaynaklanmaktadır. Bu durum, 2020 yılında şirketin bağlı ortaklık alımları nedeniyle oluşmuştur.

Şirketin faaliyet giderleri ağırlıklı olarak grup şirketlerinin pazarlama ve genel yönetim giderlerinden kaynaklanmakta olup, 2020 yılında gerçekleşen iştirak edinimleri sebebiyle 31.12.2020 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre artış göstermiştir. 31.12.2019 tarihi itibarıyla 58.192.000,00 TL karşılık giderlerinden kaynaklanan 58.209.161 TL esas faaliyetlerden diğer giderler kalemi 31.12.2020 döneminde reeskont ve diğer giderler kaynaklı olmak üzere 2.760.987,00 TL olarak gerçekleşmiştir.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemi reeskont faiz geliri, kur farkı geliri ve diğer gelirlerden oluşmakta olup, 2020 yılındaki azalma, reeskont faiz gelirinin azalmasından kaynaklanmıştır.

Yatırım faaliyetinden gelirler kalemi, 2018 yılında bağı ortaklık hisse satışından kaynaklanmakta olup 2020 yılında sabit kıymet satışından kaynaklanmıştır. Yatırım faaliyetlerinden giderler ise, 2018 yılında menkul kıymet satış zararı ile hisse senedi değerlendirme farkından oluşmuştur. 2019 ve 2020 yılında sadece menkul kıymet satış zararından oluşmuştur.

2019 yılındaki 58.209.161 TL'lik karşılık giderlerinin 52.251.100 TL'lik kısmı 25.09.2020 tarih 2020/06 sayılı Yönetim Kurulu kararı uyarınca, Şirket'in iştiraki Toma Finance Ltd.' e ait Pana Proje ve Gayrimenkul Yatırımları Geliştirme Anonim Şirketi'nin hisselerinin, 21.12.2018 tarihli sözleşmeyle satılması kapsamında, tahsil edilmesi gereken alacağın tahsil edilememesi sonucu ayrılan karşılık olup, bu karşılık giderleştirilmiştir.

Finansman giderleri banka kredi faizi vb giderlerden oluşmaktadır.

2019 yıl sonu 53.951.931 TL olarak gerçekleşen sürdürülen faaliyet dönem zararı 2020 yıl sonunda 1.529.408,00 TL sürdürülen dönem faaliyet karına dönüşmüştür.

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

Şirketin 2020 döneminde gerçekleştirdiği bağı ortaklık alımlarına bağı olarak net satışları ve bu satışlara bağı olarak satışların maliyetleri 2020 yıl sonu itibariyle olağanüstü bir artış göstermiştir.

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

Bilindiği gibi 2020 yılı başlarından itibaren tüm dünyada etkili olan pandemisi Covid 19 özellikle Nisan ve Mayıs aylarında da ekonomide üretim ve satışları ciddi bir şekilde etkilemiş ve Şirketlerin'in faaliyetlerini azaltmalarına neden olmuştur. Grup şirketleri de 2020 Nisan ve Mayıs aylarında kısa çalışma ödeneğinden yararlanmış olup ardından üretimde yaşanan artış ivmesi nedeniyle faaliyetleri pandemi öncesi döneme dönmüştür.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020 Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	110.115.368,00
Garantili	0,00

Teminatlı	10.774.249,00
Garantisiz/Teminatsız	99.341.119,00
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	11.737.474,00
Garantili	0,00
Teminatlı	0,00
Garantisiz/Teminatsız	11.737.474,00
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	121.852.842,00
Özkaynaklar	34.314.550,00
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	50.000.000,00
Yasal yedekler	55.662,00
Paylara ilişkin Primler	8.390.219,00
Diğer kapsamlı gelir ve giderler	-2.072,00
Geçmiş yıl zararları	-51.749.465,00
Dönem karı	432.946,00
TOPLAM KAYNAKLAR	156.167.392,00
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	8.054.250,00
B. Nakit Benzerleri	0,00
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0,00
D. Likidite (A+B+C)	8.054.250,00
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0,00
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	804.919,00
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	4.289.457,00
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	189.645,00
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	5.284.021,00
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-2.770.229,00
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	7.313.727,00
L. Tahviller	0,00
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0,00
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	7.313.727,00
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	4.543.498,00

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
DÖNEN VARLIKLAR	108.693.688	51.441.736	81.307.630
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	23.341.437	20.833.615	110.115.368
NET İŞLETME SERMAYESİ	85.352.251	30.608.121	- 28.807.738

Şirketin 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla net işletme sermayesi açığı bulunmamakla birlikte, 31.12.2020 tarihi itibarıyla 28.807.738,00 TL işletme sermayesi açığı bulunmaktadır. İş bu izahnamenin 10.1.1. bölümünde de belirtildiği üzere 31.12.2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerin 63.000.000,00 TL'lik kısmı bağlı ortaklık alımından kaynaklanmıştır. Belirtilen işletme sermayesi ihtiyacının 21.590.750,30 TL'lik kısmı bedelli sermaye artırımından gelecek kaynak ile karşılanması planlanmaktadır.

İhraççının 31.12.2020 itibarıyla net işletme sermayesinin negatif olmasının ana nedeni "İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar" kaleminin 31.12.2019'daki 9.340.442 TL seviyesinden 60.813.719 TL artışla 31.12.2020'de 70.154.161 TL seviyesine yükselmiş olmasıdır. Söz konusu 70.154.161 TL tutarındaki ilişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar, büyük oranda bağlı ortaklık alımlarından kaynaklanmakta olup, dağılımı şöyledir;

42.041.311 TL'si İhraççının %75 paya sahip olduğu bağlı ortaklığı Metrobil Teknoloji A.Ş.'nin diğer ortağı Mehmet Horasan'a, 21.552.559 TL'si %8,65 paya sahip ortağı ve ihraççının aynı zamanda %75 pay oranına sahip olduğu Site Lojistik A.Ş.'nin %25 payına sahip diğer ortağı Erdal Kılıç'a, 5.871.351 TL'si %50,01 paya sahip olduğu Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olan Al Bawakir Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.'ne, 10.000.000 TL'si Veysi Kaynak'a şeklindedir.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirketin 2020 yılında gerçekleştirmiş olduğu bağlı ortaklık alımları ile satış hasılatı ve satılan hizmet ve ürün maliyetlerinde artış görülmektedir. 2021 yılında ekonomideki gelişmeler ve özellikle inşaat ve lojistik sektöründeki iş hacmi artışına bağlı olarak şirketin satış hasılatında ve maliyetlerinde olumlu yönde değişiklikler beklenmektedir. Bu iki sektörün yanı sıra teknoloji ve telekomünikasyon sektöründe de satışlar yönünde olumlu değişiklikler beklenmektedir.

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

2020 yılının başında Çin'de başlayıp hızla dünya geneline yayılan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgınıyla birlikte birçok sektörün yanı sıra inşaat ve lojistik sektörünü de

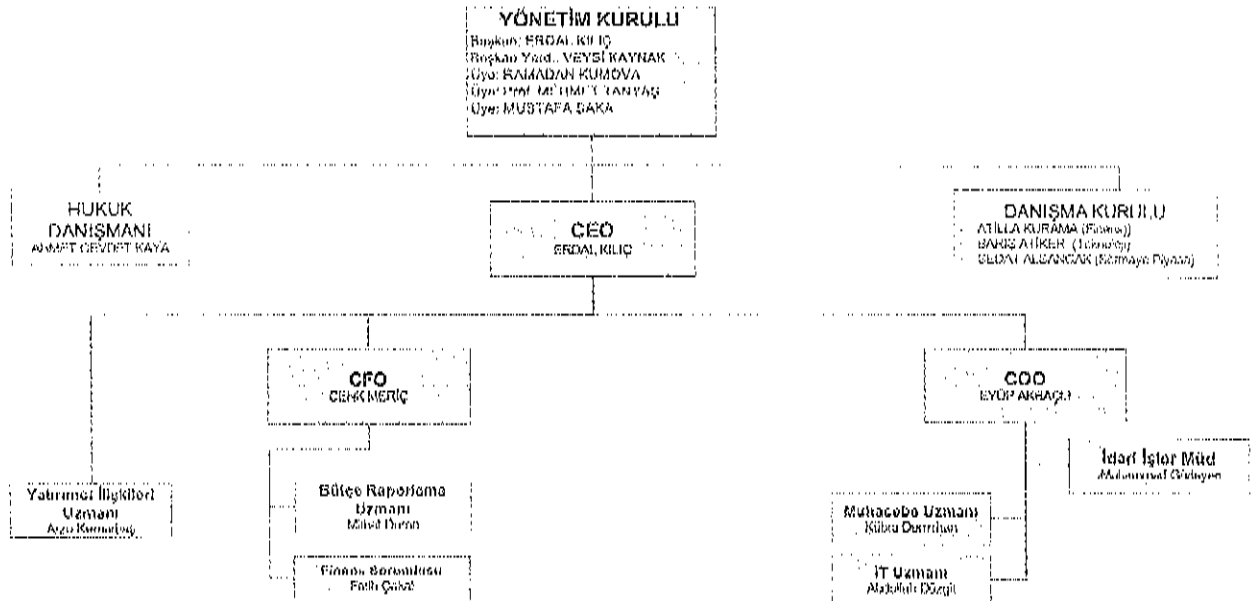
etkilemiştir. Bunun yanı sıra, salgının önümüzdeki süreçte etkinliğinin azalması ve ekonomilerin açılmasına bağlı olarak talepteki canlanmayla özellikle inşaat ve taahhüt sektörü ile birlikte lojistik sektöründe talep artışı olması beklenmektedir. Bu iki sektörün yanısıra teknoloji ve telekomünikasyon sektöründe de satışlar yönünde olumlu değişiklikler beklenmektedir.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

YÖNETİM KURULU

Başkan: ERDAL KILIÇ

Başkan Yard.: VEYSİ KAYNAK

Üye: RAMADAN KUMOVA

Üye: Prof. MEHMET TANYAŞ

Üye: MUSTAFA SAKA

DANIŞMA KURULU

ATILLA KURAMA (Finans)

BARIŞ ATIKER (Teknoloji)

SEDAT ALSANCAK (Sermaye Piyasası)

Genel Müdür

ERDAL KILIÇ

Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
CENK MERİÇ

Operasyonlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı :

EYÜP AKSAÇLI

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ UZMANI : ARZU KEMERBAŞ

BÜTÇE RAPORLAMA UZMANI : MİTAT DURAN

FİNANS SORUMLUSU : FATİH ÇAKAL

İDARİ İŞLER MD. : MUHAMMET GÜRLEYEN

MUHASEBE UZMANI : KÜBRA DEMİRHAN

IT UZMANI : ABDULLAH DÜZGÜN

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
ERDAL KILIÇ	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	SİTE Lojistik A.Ş. İçerenköy Mh. Neomettin Erbakan Cd.No:97 Özce Yılmaz İş Merkezi Kat:6/27-28 Ataşehir/İstanbul	-	3 YIL/2 YIL 10 AY	4.325.000,00	8.65
VEYSİ KAYNAK	YÖNETİM KURULU BAŞKAN YRD.	Sefaköy Söğütöçeşme Mahallesi Fevzi Çakmak Caddesi 16/1 KÜÇÜKÇEKMECE	-	3 YIL/2 YIL 10 AY	1.899.999,94	3.8

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689



YATIRIMCI İLİŞKİLERİ UZMANI
ARZU KEMERBAŞ

RAMADAN KUMOVA*	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Premier Kampüs Ofis A Blok No:29-A/50 Kağıthane/İstanbul		3 YIL/2 YIL 10 AY	1.245.000,00	2,49
Prof.Dr. Mehmet TANYAŞ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Premier Kampüs Ofis A Blok No:29-A/50 Kağıthane/İstanbul		3 YIL/2 YIL 10 AY	-	-
Mustafa SAKA	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Premier Kampüs Ofis A Blok No:29-A/50 Kağıthane/İstanbul		3 YIL/2 YIL 10 AY	-	-

* Bülent Güven'in istifası ile 18.03.2021 tarihinde Ramadan KUMOVA yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Erdal KILIÇ	Genel Müdür	Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Premier Kampüs Ofis A Blok No:29-A/50 Kağıthane/İstanbul	-	3.735.000,00	7,47

Cenk MERİÇ	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Premier Kampüs Ofis A Blok No:29-A/50 Kağıthane/İstanbul	-	-	-
Eyüp AKSAÇLI	Operasyonlarda n Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Premier Kampüs Ofis A Blok No:29-A/50 Kağıthane/İstanbul	-	-	-

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

Şirket 2007 yılında kurulmuştur.

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

Yoktur.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgi:

Erdal KILIÇ - Başkan

1971 Yılında Gümüşhane’de doğdu. İlkokul ve ortaokulu Fransa’da okudu. 1985’te Türkiye’ye dönen Kılıç Kabataş Erkek Lisesi’ni birincilikle tamamladı. Üniversite hayatına 1990 yılında İTÜ Elektrik-Elektronik Fakültesi’nde başladı. İAESTE öğrenci değişim programı ile Fransa’da Societe Vicat’da staj yaptı. Elektronik haberleşme mühendisliğinde lisansını tamamlayarak 1994 yılında mezun oldu. Profesyonel iş hayatına Belbim A.Ş.’de sistem mühendisi olarak görev alarak İSKİ’nin IT altyapısının kuruluşunda görev aldı. 1996 -2006 yılları arasında ITC sektöründe 6 farklı şirketin kurucu ortağı ve yöneticisi oldu. 2006 – 2012 arasında Mobil ve Sabit Hat operatörlerinin altyapı bakım, işletme ve yapım işlerini yapan Marin Telekom ve Metrobil teknoloji şirketlerinin genel müdürlüğünü yaptı. Kılıç, bilişim, teknoloji, iletişim ve genel organizasyon alanlarındaki ulusal ve uluslararası piyasa tecrübesinin neticesinde 2012 yılında Gübretaş ve Suud kökenli Nesma Holding ortaklığı ile kurulmuş Negmar Deniz Yatırım’ın iştiraki olarak faaliyet gösteren Etis Lojistikte genel müdür olarak göreve başladı. 2015 yılında görevinden ayrılan Kılıç, lojistik organizatör olmak hedefi ile Site Lojistik kuruluşunu yaptı. 2016 içinde ise 1989’dan beri TIR ve Kamyon filosu ile ADR’li taşıma yapan Cihangiroğlu Nakliyat Ltd.’yi lojistik operatör olarak yapılandırmak üzere satın aldı. Kılıç, Metes Telekom Ltd. Genel Müdürlüğü ve otomotiv sektörüne yönelik aerosol üretim yapan Hema Kimya A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığını da yürütmektedir. Girişimci İsa

kurulu üyeliğini yapan Kılıç aynı zamanda; Esagev, Askon, İstandul Deniz Ticaret Odası, EMO gibi sivil toplum kuruluşlarında aktif üyeliği bulunmaktadır. İyi derecede Fransızca ve İngilizce bilen Kılıç, evli ve 3 çocuk babasıdır.

Veysi KAYNAK - Başkan Yardımcısı

1 Ocak 1962 tarihinde Kahramanmaraş'ta dünyaya gelmiştir. 1981 yılında Kahramanmaraş İmam Hatip Lisesi'nden, 1985 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Kahramanmaraş Barosu üyesi olarak serbest avukatlık hayatına başlamış ve aynı zamanda Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) Kahramanmaraş MYO'da Öğretim Görevlisi olarak eğitim vermiştir. 1989-1999 yılları arasında iki yerel seçim dönemini kapsayan süre zarfında, Kahramanmaraş Belediye Meclis Üyesi olarak Kahramanmaraş Belediye Başkan Yardımcılığı ve Kahramanmaraş Belediye Başkanvekilliği görevlerinde bulunmuştur. Ocak 1999 ve Nisan 1999 tarihleri arasında Kahramanmaraş Belediye Meclisi tarafından Kahramanmaraş Belediye Başkanlığı görevine seçilmiştir. 1999-2001 yılları arasında uluslararası bir şirketler grubunda Genel Koordinatörlük yapmıştır. 2001 yılında Adalet ve Kalkınma Partisi Kahramanmaraş İl Başkan Yardımcılığı ve Siyasi Hukuki İşler Başkanlığı görevinin ardından, 2002-2007 yılları arasında AK Parti Kahramanmaraş İl Başkanlığı görevinde bulunmuştur. 2007 yılında Türkiye Büyük Millet Meclisi 23.Dönem AK Parti Kahramanmaraş Milletvekili olarak parlamentoda yerini alan Kaynak; TBMM Adalet Komisyonu Üyeliği, AK Parti Grup Yönetim Kurulu Üyeliği ve Türkiye-Bahreyn Parlamentolararası Grup Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. 7 Kasım 2011 tarihli atama kararı ile Adalet Bakan Yardımcılığı'na atanmış ve 61. ve 62. Türkiye Cumhuriyeti Hükümetlerinde Adalet Bakan Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. 2012-2015 yılları arasında Birleşmiş Milletler IACA (Birleşmiş Milletler Uluslararası Yolsuzlukla Mücadele Akademisi) Başkan Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. 7 Haziran 2015 ve 1 Kasım 2015 tarihlerinde yapılan Milletvekili Genel Seçimleri'nde 25. ve 26. Dönem AK Parti Kahramanmaraş Milletvekili seçilmiştir. 26.Dönem AK Parti Kahramanmaraş Milletvekili olarak; TBMM Güvenlik ve İstihbarat Komisyonu Başkanvekilliği görevinde bulunmuştur. 12 Eylül 2015 tarihinde gerçekleştirilen AK Parti Olağan Kongresi ile AK Parti Genel Merkez Disiplin Kurulu üyeliğine seçilmiştir. 22 Mayıs 2016 tarihinde gerçekleştirilen AK Parti Olağanüstü Kongresi ile AK Parti MKYK üyeliğine seçilmiştir. 24 Mayıs 2016 tarihinde kurulan 65.Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti'nde Başbakan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Arapça bilen Kaynak, evli ve beş çocuk babasıdır. Haziran 2020 itibariyle Ziraat Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevini yürütmektedir.

Ramadan KUMOVA – Üye (18.03.2021 tarihinde Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.)

Ramadan Kumova, Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği ve Harvard Business School mezunudur. Sektördeki kariyerine Enka'da baraj projeleri ile başlamıştır. Daha sonra Bayındır Holding ile Otoyol projeleri ile devam etmiş ve 1998 yılında gayrimenkul yatırım projeleri için pazarlama, pazar araştırma ve konsept geliştirme alanlarında yönetim danışmanlığı yapan firmasında yönetici ortak olarak çalışmıştır. 2006 yılından itibaren Gayrimenkul Geliştirme alanında CEO olarak çalışmaya başlayan Kumova, bu tarihten itibaren bağlı bulunduğu şirketin yeniden yapılanma sürecini yönetmiş ve sekiz adet çok önemli AVM, Ofis Park ve konut projelerini hayata geçirmiştir. Kurucusu olduğu FerYapı'da 2010 yılından itibaren yönetici ortak olarak ofis ve konut projeleri geliştirmiş ve beş adet proje tamamlamıştır. Bu projeler

Boyner Holding ve Albarak Bank ortaklığı ile geliştirilen İstWest, Sinpaş Yapı GYO ile geliştirilen ITower Bomonti ve Albaraka Bank ile ortak olarak geliştirilen Mai Rezidans Kartal, Parima Ofis Merter ve Premier Kampüs Ofis projeleridir. Kumova sektörün GYODER, İNDER, AYD gibi önemli derneklerinde YK üyeliği ve TC Basketbol Federasyonun da YK üyeliği yapmış olup halen KONUTDER' in Başkan Yardımcılığı görevini yürütmektedir.

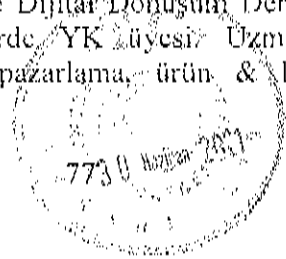
Prof.Dr. Mehmet TANYAŞ - Üye

1954 yılında Eskişehir'de doğdu. 1975 yılında Eskişehir D.M.M.A. Makine Mühendisliği Bölümünden mezun oldu. İstanbul Teknik Üniversitesi Makina Fakültesi Sanayi Mühendisliği Bölümünden 1978 yılında Yüksek Lisans, 1982 yılında Doktora derecesi aldı. 1984 yılında Öğretim Görevlisi, 1986 yılında Yardımcı Doçent, 1990 yılında Doçent ve 2006 yılında Profesör oldu. 1976-1978 yılları arasında bir mühendislik ve müşavirlik firmasında kısmi zamanlı makine mühendisi olarak çalıştı. İ.T.Ü. Endüstri Mühendisliği Bölümünde 1978-1983 yılları arasında Araştırma Görevlisi, 1983-2006 yılları arasında ise Öğretim Üyesi olarak çalıştı ve bu süre içinde Dekan Yardımcılığı, Bölüm Başkan Yardımcılığı, Staj Komisyonu Başkanlığı, Fakülte ve Yönetim Kurulu Üyelikleri gibi çeşitli idari görevlerde bulundu ve 2006 yılında emekli oldu. İ.T.Ü.'nün çeşitli fakülte ve enstitülerinde, Hava ve Deniz Harp Okulu'nda ders verdi. 2006-2010 yılları arasında Okan Üniversitesinde Uluslararası Lojistik Bölüm Başkanlığı yaptı, Lojistik Yönetimi Yüksek Lisans ve İngilizce Uluslararası Lojistik programlarını açtı. Halen Maltepe Üniversitesi Uluslararası Ticaret ve Lojistik Yönetimi Bölüm Başkanlığı görevini yürütmektedir. 2001 yılında Lojistik Derneğinin (LODER) Kurucu Başkanlığını yaptı ve halen Yönetim Kurulu Başkanı'dır. 2005 yılında Ulaştırma Bakanlığı için hazırlanan "Türkiye Ulaştırma Ana Plan Stratejisi" Çalışmasının Lojistik Grup Başkanlığını yürüttü. İstanbul Metropolitan Alan Kentsel Tasarım Lojistik Grubunda danışmanlık yaptı. TÜSİAD Dış Ticaret Çalışma Grubu Üyeliği yaptı. Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Lojistik Konseyi için "Türkiye Lojistik Master Planı için Strateji Belgesi" hazırlama ekibinde çalıştı. "İstanbul Lojistik Ana Planı (İSTLAP)" projesinde eş koordinatör olarak ve "Türkiye Lojistik Master Plan" projesinde danışman olarak görev yaptı. Uzmanlık alanları, Stok ve Depo Yönetimi ile Lojistik Yönetimi ve Tedarik Zinciri Yönetimi olup, bu konularda birçok kurum ve kuruluşa eğitim, proje ve danışmanlık hizmetleri verdi. Çok sayıda ulusal ve uluslararası yayını olup Makine Mühendisleri Odası ve Yönetim Araştırmaları Derneği üyesidir. Halen İstanbul Ticaret Odası (İTO) Ulaşım ve Lojistik Alt Komisyonu üyesi ve Kızılay Lojistik A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu üyesidir. Halen TÜBİTAK BİLGEM YTE'nde kısmi zamanlı danışman olarak çalışmaktadır.

Mustafa SAKA - Üye

1990 İTÜ Uçak Mühendisliği mezunu. 30 yıldan fazla iş tecrübesi. Farklı ülkelerde, global şirketlerde iş tecrübesi ve 15 yıl üst düzey yöneticilik: AT&T, NCR, Hewlett-Packard, Yıldız Holding, ABD, BAE, Rusya, Fransa'da iş deneyimi. INSEAD üniversitesinde İş Yönetimi Eğitimi (INSEAD, Paris 2008, 2010, 2011 farklı uzmanlık alanlarında dönemsel eğitimler). Türkiye Dijital Dönüşüm Derneği kurucu Yönetim Kurulu Üyesi (2010). Farklı şirketlerde YK üyesi. Uzmanlık alanları; Bilgi Teknolojileri, dijital dönüşüm, satış, pazarlama, ürün & hizmet geliştirme &

Mustafa SAKA
Başkan Yardımcısı



Mustafa SAKA
Başkan Yardımcısı

konumlandırma süreçleri. İngilizce ve Rusça bilen Mustafa SAKA, evli ve bir çocuk babasıdır.

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

Erdal KILIÇ							
Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde bulunduğu organ	Görevi	Son 5 Yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi	Ortaklık Payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	Yönetim Kurulu	Y.K.BŞK.	2020-2021	devam	7,47	50.000.000	evet
SİTE LOJİSTİK A.Ş.	Yönetim Kurulu	Y.K.BŞK.	2017-2021	devam	25	1.000.000	evet
CİHANİROĞLU NAK. SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.	Müdürler Kurulu	Genel Müdür	2016-2021	devam	0	750.000	hayır
HEMA KİMYA SAN. VE TİC. A.Ş.	Yönetim Kurulu	Y.K.BŞK.	2019-2021	devam	0	100.000	hayır
METES TELEKOM LTD ŞTİ	Müdürler Kurulu	Genel Müdür	2003-2021	devam	100,00	500.000	evet

Veysi KAYNAK							
Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde bulunduğu organ	Görevi	Son 5 Yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi	Ortaklık Payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	Yönetim Kurulu	Y.K.BŞK. YRD.	2020-2021	devam	2,49	50.000.000	evet
Serve Film ve Prodüksiyon A.Ş.	Yönetim Kurulu	Y.K.BŞK.	2020-2021	devam	19,78	14.430.240	evet
KUVVA GIDA A.Ş.	Yönetim Kurulu	Y.K.BŞK. YRD.	2020-2021	devam	18,00	25.000.000	evet
EYMEYEN GIDA TÜKETİM MADDELERİ A.Ş.	Yönetim Kurulu	Y.K.BŞK. YRD.	2020-2021	devam	33,33	3.000.000	evet
EYEME GIDA DAĞITIM A.Ş.	Yönetim Kurulu	Y.K.BŞK.	2020-2021	devam	50,00	250.000	evet

Ramadan KUMOVA

Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde bulunduğu organ	Görevi	Son 5 Yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi	Ortaklık Payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	Yönetim Kurulu	Üye	2020-2021	devam	2,49	50.000.000	evet
FER GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT A.Ş.	Yönetim Kurulu	Y.K.BŞK.	2010-2021	devam	53,85	3.250.000	evet
TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Yönetim Kurulu	Üye	2019-2021	devam	0	1.000.000.000	Hayır

Prof Dr Mehmet TANYAŞ

Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde bulunduğu organ	Görevi	Son 5 Yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi	Ortaklık Payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	Yönetim Kurulu	Üye	2020-2021	devam	0,00	50.000.000	Hayır
KIZILAY LOJİSTİK A.Ş.	Yönetim Kurulu	Üye	2020-2021	devam	0,00		Hayır

Mustafa SAKA

Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde bulunduğu organ	Görevi	Son 5 Yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi	Ortaklık Payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	Yönetim Kurulu	Üye	2020-2021	Devam	0,00	50.000.000	Hayır
FAM Bilgi ve İletişim Hizmetleri LTD Şirketi	Yönetim Kurulu	ORTAK	2012-2021	Devam	25,00	20.000	Evet
PAL ENERJİ PROJE DANIŞMANLIK A.Ş.	Yönetim Kurulu	Ortak	2019-2021		50,00	50.000	Evet
LFBTEKNOLOJİ GIDA TARIM ve TURİZM DANIŞMANLIK A.Ş.	Yönetim Kurulu	Y.K.BŞK.	2012-2021	Devam	100,00	300.000	Evet
POLINITY GRUP TEKNOLOJİ A.Ş.	Yönetim Kurulu	Y.K.BŞK. YRD.	2020-2021	Devam	0	200.000	Hayır
3 ASSETS TARIM VE HAYVANCILIK A.Ş.	Yönetim Kurulu	Üye	2020-2021	Devam	0	50.000	Hayır

Eyüp

AKSAÇLI

Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde bulunduğu organ	Görevi	Son 5 Yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi	Ortaklık Payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.		Operasyonl ardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	2021	Devam	0,00	50.000.000	Hayır
TOKEL MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞ. TAAH.LTD.ŞTİ.	Müdürler Kurulu	Genel Müdür	2020-2021	Devam	100%	10.000,00	Evet
TEKMER BİLGİ TEKNOLOJİ MERKEZİ A.Ş.	Yönetim Kurulu	Y.K.BŞK	2020-2021	Devam	100%	50.000,00	Evet

Cenk MERİÇ

Şirket Ticaret Ünvanı	Görevde bulunduğu organ	Görevi	Son 5 Yıllık dönemde hangi yılda görev aldığı	Göreve halen devam edip etmediği	Şirkette ortaklık payı varsa oranı %	Şirketin dönem sermayesi	Ortaklık Payı devam ediyor mu?
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.		Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	2021	Devam	0,00	50.000.000	Hayır

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

Yoktur.

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910706689

80

30 Haziran 2021

ATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Yoktur.

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

Yoktur.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi *
ERDAL KILIÇ	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	3 YIL/2 YIL 10 AY
VEYSİ KAYNAK	YÖNETİM KURULU BAŞKAN YRD.	3 YIL/2 YIL 10 AY
RAMADAN KUMOVA*	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	3 YIL/2 YIL 7 AY
Prof. Dr. MEHMET TANYAŞ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	3 YIL/2 YIL 10 AY
MUSTAFA SAKA	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	3 YIL/2 YIL 10 AY

*Ramadan Kumova istifa eden Bülent Güven'in yerine, kalan görev süresi için atanmış olup yapılacak ilk genel kurul'da genel kurulun onayına sunulacaktır.

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

Yoktur

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

Şirket Yakın İzleme Pazarında işlem gördüğünden denetim komitesi mevcut değildir.

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

Şirket Yakın İzleme Pazarında işlem gördüğünden, SPK tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 5 inci maddesinde kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması açısından belirlenen gruplandırma kapsamında herhangi bir grupta yer almamaktadır.



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

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uyulmasını ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak önlemler alınmasını temin etmek üzere kurulan Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi doğrudan doğruya kurumsal yönetim komitesi başkanına bağlı olarak çalışır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet gösterir; yönetim kuruluna raporlama yapar ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün başlıca görevleri arasında şunlar yer alır;

- a- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- b- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- c- Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,
- d- Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak,
- e- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,
- f- Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek.

Adı Soyadı	Unvanı	Sahip Olduğu Lisans	Tel No	E-mail
F. Arzu Kemerbaş	Yatırımcı İlişkileri Yönetisi	Sermaye Piyasası Kurulu Düzey 2	0212-283 1900	arzu.kemberbas@dengeholding.com.tr

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

Grubun, İzahnamede yeralan finansal tablo dönemleri itibariyle ortalama personel sayıları aşağıda verilmektedir.

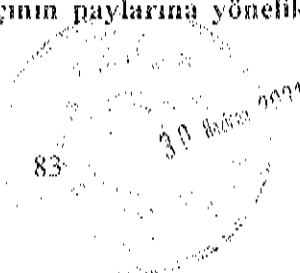
2018: 1 2019: 5 2020: 184

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş Y.D. 2910783689



ARZU KEMERBAŞ
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ YÖNETİCİSİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı			
	Son Durum İtibariyle		30/12/2020 (Olağan Genel Kurul Tarihi)	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Erdal Kılıç	3.375.000,00	7,47	4.325.000,00	8,65
Veysi Kaynak	1.244.999,94	2,49	1.899.999,94	3,80
Ramadan Kumova	1.245.000,00	2,49	0,00	0,00
TOPLAM	6.224.999,94	12,45	6.224.999,94	12,45

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

Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı(%)
Erdal Kılıç	3.375.000,00	7,47	40,85
Veysi Kaynak	1.244.999,94	2,49	13,62
Ramadan Kumova	1.245.000,00	2,49	13,62
TOPLAM	6.224.999,94	12,45	68,08

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ İlamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na Aday Gösterme (1), Yönetim kurulu kararları (2), Genel Kurul Oy hakkı (3) Erdal KILIÇ, Veysi KAYNAK, Ramadan KUMOVA	1	6.224.999,94	12,45
B	İlamiline	Yok	1	43.775.999,06	87,55
			TOPLAM	50.000.000,00	100,00

(1) Esas Sözleşmenin 10. maddesine göre Yönetim Kurulu üyelerinden en fazla 2/3 ünün A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmesi zorunludur.

(2) Esas Sözleşmenin 11. maddesine göre Yönetim Kurulunda; Şirketin 3. kişiler önünde temsil ve ilzamı için imza yetkililerinin belirlenmesi, Sermayenin artırılması ve eksiltilmesine ilişkin kararlar, Üçüncü kişilerin borçları için bankalara ve sair kişi ve kuruluşlara verilecek kefaletler, Bankalara ve 3. kişilere verilecek taahhütnameler, Mevcut veya kurulacak ortaklıklara katılma; Kredi alınması; Şirketin mali işlerinden sorumlu üst yöneticilerin atanması, Pay devirlerinin onaylanması, Yönetim Kurulu Başkanı ve Vekili Murahhas azalar ve genel müdürlerin seçimi, Yıllık bütçenin onaylanması, Çalışmalara ilişkin ücret politikalarının tespiti, Yeni iş alanlarına girilmesi, Genel kurula önerilecek kar payı dağıtım politikasının tespiti, Konularında alınacak kararların A grubu pay sahiplerinin göstermiş oldukları Yönetim Kurulu üyelerinin tümünün de olumlu oy vermesi ile alınması mümkün olmaktadır.

(3) Esas Sözleşmenin 17. maddesine göre Olağan ve Olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerinin A grubu paylar için beher pay başına 15 (onbeş) oy hakkı vardır.

18.4. 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:

Kontrol gücünü elinde tutan A Grubu pay sahipleri Erdal Kılıç, Veysi Kaynak ve Ramadan Kumova'dır. Yönetim hakimiyetinin kaynağı A grubu payların sahip olduğu imtiyazdır. Bu gücün kötüye kullanılması için bir tedbir alınmamıştır.

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Al Bawakir Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	5.871.351	5.871.351
Mustafa Uğur Bayraktar	-	688.940
Erdal Kılıç	44.400.802	21.552.559
Veysi Kaynak	10.000.000	-
Ramadan Kumova	75.000.000	-
Mehmet Horasan	11.999.000	42.041.311
Toplam	147.271.154	70.154.161

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

31.12.2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan mal ve hizmet alımlarının ihraççının net satış hasılatı içindeki payı 0,003 (binde üç) ve mal ve hizmet satışlarının ihraççının net satış hasılatı içindeki payı 0,006 (binde altı) dir.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL (üçyüz milyon Türk Lirası) olup şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 50.000.000 (Elli milyon) paya bölünmüştür. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 50.000.000 TL (ellimilyon Türk Lirası) olup, muvazaadan arı şekilde tamamen ödenmiştir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30.01.2012 tarih ve 1132 sayılı izniyle bu sisteme geçmiştir. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL (üçyüz milyon Türk Lirası) olup şirketin çıkarılmış sermayesi her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 50.000.000 (Elli milyon) paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye izni 2017-2021 yılları için geçerlidir.

20.3. 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:

İhraççının aynı olarak ödenen sermayesi bulunmamaktadır.

Finansal tablo dönemleri itibariyle, dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayıları;

İzahnamede Yer Alan Finansal Tablo Dönemleri İtibariyle Dönem Başı ve Dönem Sonundaki Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı				
	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
Dönem Başı	5.176.890	22.418.519	24.451.750	
Dönem Sonu	22.418.519	24.451.750	36.262.750	

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

Yoktur.

20.5. 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.

20.6. 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.

20.7. 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:

Şirket 11.06.2018 tarihinde akdedilen Genel Kurul kararlarının 25.06.2018 tarihinde tescil ve 29.6.2018 tarih ve 9610 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanması ile 11.000.000,00 TL (onbirmilyon Türk Lirası) olan tamamen ödenmiş sermayesini, TTK m. 462'ye istinaden mevzuatın bilanço'ya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği bağlı ortaklıklardan elde edilen fonlardan bedelsiz karşılanmak üzere 39.000.000,00 TL (otuzdokuzmilyon Türk Lirası) artırarak 50.000.000,00 TL'ya çıkarmıştır.

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

Yoktur.

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

Şirketin B grubu payları Borsa İstanbul A.Ş. Yakın İzleme Pazarı'nda işlem görmektedir.

20.10. 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.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin tam metni ile Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge'ye, Şirketimiz internet sitesi www.dengeholding.com.tr ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun internet sitesi www.kap.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

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

Şirketimiz Amaç ve Faaliyetleri, Esas Sözleşmemizin "Şirketin Amaç ve Konusu" başlıklı 3. maddesinde düzenlenmiştir.

Buna göre Şirket'in ana faaliyet konusu;

a-Holdingin esas amacı, kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye ve yönetimine katılarak bunların yatırım, finansman, organizasyon ve yönetim meselelerini toplu bünye içerisinde ve ekonomik dalgalanmalara karşı yatırımların güvenliğini artırmak ve böylece bu şirketlerin sağlıklı şekilde ve milli ekonominin gereklerine uygun olarak gelişmelerine ve devamlılıklarını teminat altına alınak ve bu amaca uygun ticari sınıflar ve mali girişimlerde bulunmaktır.

b-İştirak edeceği ve kuracağı Şirketlerin, kendi çalışma alanlarındaki başarılarını arttırmak üzere devamlılıklarını sağlamak;

c-Bu şirketlerin faaliyetlerine kendi vizyonu ve organizasyon tekniği ile yüksek randıman ve rantabilite temin etmek ve müşterek hizmet sahalarının mali külfetlerini daha yaygın bir kitlenin iştiraki ile hafifletmek;

d-Konjonktür dalgalanmalarının şirketlerin bünyelerinde yaratabileceği sarsıntıları, çeşitli çalışma konularını şümulüne alan bir camia içinde gidermek;

e-Seneler geçtikçe kuvvetlenen öz kaynakları ile şirketlerin artacak disponibilitelerini topluluğa mal ederek iktisadi hamle ve teşebbüslere daha kuvvetle yöneltmek;

f-Özel sektöre düşen ve ondan beklenen vazifelere gerek kendisi gerek temsil ettiği topluluk yönünden memlekete ve millete daha yararlı olacak şekilde katılmak.

Holdingin yukarıda yazılı amaçlarını gerçekleştirmek için faaliyet gösterebileceği konular şunlardır:

A-Şirket kurma, iştirak tesisi ve elden çıkarma

1- Sermaye Piyasası Kanunu'nun md.21/1 hükmü saklı tutulmak kaydıyla, Holding her nev'i sınıflar, ticari, zirai ve mali maksatlarla; inşaat, taahhüt, enerji, petrol, petrol ürünleri, telekomünikasyon, her türlü taşımacılık, otomotiv madencilik, turizm sektörü ve diğer konularla iştigal eden şirketler ile her türlü banka, katılım bankası, aracı kurum sigorta, faktöring ve finansal kiralama ve benzeri finansal şirketleri kurabilir ve kurulacak anonim ve limited, yerli ve yabancı şirketlerin sermayelerine ve idarelerine iştirak edebilir, idarelerini üstlenebilir iştirak ettiği şirketlerle ilgili olarak aşağıdaki muameleleri de yapabilir;

2-Kurduğu veya kuracağı şirketler ile iştirake uygun gördüğü şirketlere ayni veya nakdi sermaye koyabilir, kurucu olduğu ve olmadığı şirketlerin sermaye artırımına

İştirak edebilir. Yabancı ve yerli holdinglerle veya diğer şirketlerle işbirliği yapabilir veya iştirakler kurabilir ve mali mesuliyet tevziine dayanan anlaşmalar yapabilir.

3-Şirket konusu ile ilgili acentelikler, distribütörlükler, yetkili satıcılıklar alabilir, gerektiğinde verebilir. Gerekli izinleri alarak şubeler, irtibat büroları açabilir.

4-Şirketlere yararlı diğer her nev'i hizmet ve muameleleri yapabilir.

B)- İşletme Faaliyetleri

1- Holding sermaye ve yönetimine katıldığı veya katılmadığı sermaye şirketlerinin konularında girişecekleri yatırımlarla kapasiteyi artıran, kaliteyi ıslah eden veya maliyeti düşüren tevsi veya yenileme yatırımları ile ilgili ön etütler yapabilir. Bunların fizibilitelerini finansman dengelerini inceleyerek mali imkânı olduğu takdirde bunlara yukarıda yazılı usullerle sermaye iştiraklerinde bulunabilir.

2- İştirak ettiği şirketler adına maden kanunu ve taş ocakları nizamnamesi uyarınca her türlü arama ve işletme ruhsatı alabilir, gerçek veya tüzel kişilerin sahip oldukları bu türden ruhsatları devralabilir, kendi sahip olduğu ruhsatları devredebilir veya ortaklaşa kullanabilir.

3- Holding memleket ve şirket için yararlı yeni yatırım konularını bizzat araştırarak bunlara ait etüt ve incelemeleri yapabilir veya yaptırabilir. Uygun gördüğü yatırım konularını gerektiğinde kuracağı şirketler vasıtası ile veya doğrudan doğruya gerçekleştirebilir.

4-Şirketlerin hesap ve mali kontrollerini deruhte edebilir; daha rasyonel ve verimli olmasını sağlayacak organizasyon tetkikleri yaptırabilir.

5-Şirketlerle yapacağı anlaşmalarla bunların idarelerini deruhte edebilir.

6-Kendi bilgi ve tecrübesini değerlendirerek, teknik hizmetlerde bulunabilir, iştiraklerinin adına başkalarına yurt içinde veya yurt dışında tesisler, fabrikalar kurabilir, teknik yardım anlaşmalarını kendisi veya şirketler lehine yapabilir, ihtira hakları, beratlar, marka ve modeller gibi gayri maddi hakları iktisap edebilir, üzerlerinde tasarrufta bulunabilir.

7-İştiraki olduğu şirketlerin ithalat ve ihracat işlerini organize etmek için gerekli tedbirleri alabilir; onların gümrük, depolama, sigorta, nakliye, tahsilât, mali ve hukuki istişarçeleri gibi hizmetlerinin ifasına yardımcı olabilir.

C)- Finansman İşleri

1-Holding kendi veya sermaye ve/veya yönetimine katıldığı şirketlerin ve bunlara bağlı kurum ve işletmelerin ihtiyaçları için yerli ve yabancı bankalardan, dış kredi müesseseleri ve firmalardan teminatl veya teminatsız kısa, orta veya uzun vadeli krediler alabilirler.

2-Holding herhangi bir oranda sermayelerine ve/veya yönetimine katıldığı şirketlere ve bunlara bağlı kurum ve işletmelere teminatl ve/veya teminatsız finansman sağlayabilir ve finansal yardımlarda bulunabilir, alacaklarını devralabilir, bu alacakları diğer kurumlara devir ve ciro edebilir. Bu şirketlerin atıl fonlarının kendi veya hissedarı olduğu şirketler arasında serbestçe ve en uygun şekilde dağıtılması için gerekli tedbir ve kararları alabilir. Bu faaliyetlerin doğurduğu masrafları mali hizmet

karşılıklarından veya finansman yardımlarından faydalanan şirketler arasında faydalanma ölçüsünde dağıtabilir.

3-Holding herhangi bir oranda sermaye ve yönetimine katıldığı şirketlerin vadeli satışlarına müteallik senetli ve senetsiz alacaklarını devralabilir, bunları başkalarına devir ve ciro edebilir. Bu müesseselerin bayi veya müşterilerine açtıkları kredileri sigorta edebilir.

4-Holding, sermayesine katıldığı şirketlerin bankalardan diğer kredi müesseselerinden alacakları krediler, ihraç edecekleri tahviller veya alışlar dolayısı ile yapacakları borçlar için kefalet veya garanti verebilir, bunlar lehine giriştiği mali taahhütlere karşılık, her nev'i teminat alabilir. Bunlara karşılık gerekirse, şahsi teminat rehin ipotek gibi kontrgarantiler için piyasa şartlarına uygun bir karşılığı şirketlerden tahsil edebilir. Bu hususlarda Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde belirlenen esaslara uyulur.

5-Holding ve Holding'e bağlı şirketler lehine teminatlı veya teminatsız borçlanabilir, sulh tahkim, feragat, kabul, ibra yapabilir.

D)- Sermaye piyasası ve yatırım muameleleri

1-Aracılık ve menkul kıymet portföyü işletmek gayesi gütmeksizin, her nev'i hisse senetlerini satın alır, satar, başka hisselerle değiştirebilir, iştiraklerini arttırabilir, azaltabilir veya sona erdirebilir.

2-Holding, yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydıyla, özel veya kamu hukuku tüzel kişileri tarafından ihraç olunmuş veya olunacak her nev'i hisse senetleri, tahvil, bono ve bütümün sermaye piyasası aracını Borsa İstanbul A.Ş.'de veya teşkilatlanmış diğer borsa ve piyasalarda veya borsalar dışında vadeli veya vadesiz satın alabilir, satabilir; diğer şekillerde bunları finanse edebilir, satabilir, başka hisselerle değiştirebilir, teminat gösterebilir, üzerinde intifa hakkı tesis edebilir veya bunların intifandan yararlanabilir, bunların temettü veya faiz kuponlarını ayrı olarak da satın alabilir ve satabilir, başkaca hukuki tasarruflarda bulunabilir.

3-Holding sermaye piyasasının icabı olarak sermaye ve yönetimine katıldığı kurulmuş veya kurulacak şirketlerin sermaye artırım ve hisse senedi veya tahvil ihraçlarının taahhüt işletmelerine aracılık edebilir. Bunların neticelerini ihraç eden şirketlere veya alıcılarına karşı garanti edebilir. Hisse senedi için asgari kar payı, geri satın alma, başka hisse senetleri ile değiştirme gibi taahhütlere girişebilir. Tahviller için vadesinde veya erken ödeme, hisse senetleri ile değiştirme, belli şartlarda satın alma garantileri verebilir. Bir banka kefaleti ile çıkan tahviller için kontrgaranti sağlayabilir, vclhasıl hisse senedi veya tahvil satışlarını kolaylaştıracak ve değerini koruyacak işlemleri yapabilir.

4-Şirket, yasal hükümler çerçevesinde gerekli izinleri almak kaydıyla yurtiçinde ve yurt dışında, gerçek ve tüzel kişilere satılmak üzere, Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu (SPK) ve yürürlükteki sair mevzuat hükümlerine uygun olarak her nev'i tahvil, finansman bonosu, kar ve zarar ortaklığı belgesi ve hisse senedi ile değiştirilebilir tahvil ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilecek her türlü menkul kıymeti ihraç edebilir. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca ihraça yetkili olduğu tüm menkul kıymetleri ihraça ve bunların tabi olacağı şartlarla, vereceği hakları mevzuat dâhilince tespiti yetkilidir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 504. maddesi uygulanmaz.

E) -Organizasyon Hizmetleri

1-Holding sermaye ve yönetimine katıldığı şirketin vergi, ticari hukuk ve buna benzeyen işletme ile ilgili konularda istişari hizmetler sağlayabilir. Bu şirketlerin muhasebe, tahsilât, personel, eğitim gibi müşterek hizmetlerini toplu bir bünyc içerisinde daha ekonomik bir şekilde sağlamak için bir elden yürütebilir ve bu konularda kendilerine yardımcı olabilir.

2-Holding, diğer şirketlerin işletme organizasyonlarını düzenlemek, bu şirketleri karşılıklı anlaşmalar dâhilinde denetleyerek yıllık bütçelerini faaliyet raporlarını ve uzun vadeli plan ve programların yardımı ile işletme ile ilgili finansal, idari ticari ve teknik problemlerin çözümüne yardımcı olmak şeklinde faaliyet gösterebilir.

3-Holding, iştirak ve bağlı ortaklıklarına ayrıca araştırma ve geliştirme, finansman temini, pazarlama ve dağıtım, yatırım projelerinin hazırlanması, bütçe ve planlama, örgütlendirme ve kararların uygulanması, bilgisayar hizmetleri, yönetim ve organizasyon, mali revizyon ve vergi müşavirliği, piyasa araştırmaları, halkla ilişkilerin tanzimi, personel temini ve eğitimi konularında hizmet verebilir.

F) Müşterek Hizmetler.

1-Holding hariçten know-how, teknik bilgi, alâmeti farika, marka ve sınai mülkiyete konu olan hakları satın alabilir veya kiralayabilir ve bunları diğer kuruluşlara satabilir veya bu konularda dış firmalarla anlaşmalar yaparak bu anlaşmaları bütün mali sonuçları ile başkalarına devredebilir.

2-Holding iştirak ettiği şirketler nezdinde her nevi makine ile hizmet, bilgi teknolojileri hizmeti ve büro hizmetleri yapabilir. Bu hizmetler için kullandığı makine ve teçhizatı zamanla kiraya verebilir.

3-Holding iştirak ettiği şirketler nezdinde iştirak ettiği şirketlerin çalışma konularına dâhil malların alımı, ithali, nakli, gümrükleme, depolanması, sigorta, tahsilât mali ve hukuki işaretileri gibi işleri yapabilir veya yaptırabilir.

4-Türk Ticaret Kanunun 522. maddesi veçhile kurulacak vakıflara iştirak edebilir.

5-Mer'i mevzuat hükümleri dairesinde genel bütçeye dâhil dairelere, katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara, kamu menfaatlerine yararlı sayılan derneklere, bilimsel araştırma, geliştirme faaliyetlerinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara üniversitelere, öğretim kurumlarına ve bu gibi kişi veya kurumlara yardım ve bağışta bulunabilir.

G)- Gayrimenkullere İlişkin Tasarruf

1-Holding amaç ve çalışma konularını gerçekleştirebilmek için alım, inşa, trampa veya bağış şeklinde gayrimenkuller edinebilir veya kiralayabilir. Bunları başkalarına devir ve ferağ edebilir. Kısmen veya tamamen başkalarına kiraya verebilir. Ayrıca kendi gayrimenkulleri üzerinde yatırımcıların aydınlatılmasını teminen özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na aranacak gerekli açıklamaların yapılması kaydıyla şahıslar lehine gerek kendi gerekse hissedarı ve ortağı bulunduğu diğer şirketlerin doğmuş veya doğacak borçlarını temin etmek üzere ipotek tesis edebilir. İttifak ve irtifak, sükna hakları, medeni kanun hükümleri gereğince ayni veya gayri maddi haklarla ilgili her çeşit tasarruflarda bulunabilir ve işletme rehni yapabilir.

2-Holding amaç ve konusunu gerçekleştirmek için her türlü gayrimenkulleri satın alma, sair yollarla hisseli veya hissesiz olarak iktisap edebilir, iktisap edilen gayrimenkullere ilişkin ayni ve şahsi haklara satış, devir ferağ dâhil dilediği şekilde tasarruf edebilir ve bunlar üzerinde gerek holding lehine veya aleyhine ve gerekse 3. şahıslar lehine dilediği şartlarla her türlü ipotek ve ayni ve şahsi haklar tesis edebilir, bunları kısmen veya tamamen kiraya verebilir. Holding kendi borcu veya iştiraklerinin borcu için ipotek veya menkul rehni tesis edebilir ve 3. kişilere kefalet verebilir. Holding lehine tesis edilen ipotekleri kısmen veya tamamen kaldırır, fek edebilir. Ayrıca gayrimenkuller üzerinde holding leh ve aleyhinde her türlü ayni hak ve mükellefiyetler tesis edebilir ve kaldırabilir. Holding gayrimenkul üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis eder veya bunları feshedip kaldırabilir, satış vaadinde bulunabilir, yapılan satış vaatlerini holding adına kabul edebilir. Noterliklerde satış vaadi sözleşmeleri akdeder, Holding' in leh ve aleyhinde yapılan satış vaadi sözleşmelerini tebdil, tescil ve feshedebilir. Satış vaadi sözleşmelerini tapu siciline şerh ettirebilir ve şerhleri kaldırabilir. Gayrimenkullerde tevhid ve ifraz işlemleri yaptırabilir.

3-Holding amaç ve konusu ile ilgili olarak her türlü hukuki tasarruflarından doğan hak ve alacaklarının tahsili veya temini, icra, ipotek, menkul ve rehni, işletme rehni, kefaletten istifade edilebilir velhasıl ayni ve şahsi her nevi teminat alabilir, bunlarla ilgili olarak tapudan terkin ve tescil işlemlerinde bulunabilir.

4-Holding maksadının husulü için kara, deniz ve hava ulaşım araçları satın alabilir, kiralayabilir, sahip olduklarını satabilir, kiraya verebilir, bunlar üzerinde ipotek ve rehin dâhil her türlü ayni ve şahsi hak tesis ve bunları fekk edebilir; başkalarının gayrimenkulleri ve sair mal ve değerleri üzerinde bu hakları tesis ve fekk edebilir, sahip olduğu hava ulaşım araçları ile ticari amaçla yolcu ve kargo taşımacılığı yapabilir.

5-Holdingin kendi adına ve 3. kişiler lehine, garanti, kefalet, teminat vermesi veya ipotek dâhil rehin hakkı tesis etmesi hususlarında Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen esaslara uyulur.

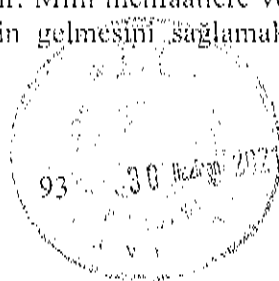
H)- Sosyal Faaliyetler

1-Holding TTK' nun 522. maddesi imkân verdiği ölçüde şirketin veya katıldığı şirketlerin memur, müstahdem ve işçileri için eğitim ve sağlık amaçlı vakıflar kurabilir, fonları tahsil edebilir bunların yönetimini deruhte edebilir ve mevcutlarını en iyi şekilde verimlendirecek yatırımlara girişebilir.

2-Holding, genel kurulun izni veya icazeti ile bünyesi dışında da kendi maksat ve mevzuunu aksatmayacak şekilde sosyal gayeli vakıflar kurabilir ve kurulmuş vakıflara katılabilir.

I) -Diğer İşler

1-Holding, yukarıda yazılı işleri yasaların müsaade ettiği hallerde bu yasalara uygun olarak yurtdışında da yapabilir. Yabancı ve yerli diğer şirketlerde yurt dışında ve içinde işbirliğinde bulunabilir. Bunlarla birlikte şirketler kurabilir. Mali mesuliyetin paylaşılmasına dayanan anlaşmalar yapabilir. Milli menfaatlere ve menileket yararına olduğu süre ve ölçüde yabancı sermayenin gelmesini sağlamak için teşebbüslerde bulunabilir.



93 30 Haziran 2022
DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı

2-Yukarıda yazılı olanlar dışında Holding amacına uygun ve faydalı gördüğü diğer işlere yönetim koruhunun teklifi, genel kurulun kararı ile girişebilir. Ancak, anasözleşmede değişiklik anlamında olan işbu kararın uygulanabilmesi için yetkili mercilerden gerekli izinler alınacaktır.

J)-Yasal sınırlamalar

Holding, yukarıda sayılan tüm faaliyetleri ve fonksiyonları başta Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri ve Türk Ticaret Kanunu hükümleri olmak üzere T.C. yasaları ve ilgili diğer mevzuatın izin verdiği ölçülerde gerçekleştirir. İzine tabi hallerde gerekli izinler önceden alınır ve yasalara uyulur.

Holding yukarıda sayılanlar dışında verimli olacağına kani olduğu işlere de Yönetim Kurulu'nun teklifi ve Genel Kurul'un kararı ile girişebilir. Ancak, bu kabil kararlar Anasözleşmenin tadili mahiyetinde olduğundan, Şirketin amaç ve konusunda değişiklik yapılması halinde Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinlerin alınması gerekmektedir.

Anasözleşme tadilatı usulüne uygun olarak tasdik ve Ticaret Siciline tescil ettirildikten sonra ilanları tarihinden itibaren muteber olur. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerektiği, bu sınırı aşan tutarda bağış yapılamayacağı ve yapılan bağışların dağıtılabılır kar matrahına ekleneceği ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulması şartıyla, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde, Şirket; belli nitelikteki kurum, vakıf ve derneklere katılabilir veya söz konusu kurumlar ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağışta bulunabilir.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Esas Sözleşmenin 9'uncu maddesine göre yönetim kurulu:

Şirket, Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve işbu anasözleşme hükümleri dairesinde, azami üç yıl için seçilecek 5 (Beş) üyeli bir Yönetim Kurulu tarafından idare edilir. Genel Kurul seçim müddeti sona ermiş olmasa dahi Yönetim Kurulu'nun yenilenmesine karar verebilir.

Yönetim Kurulu hissedarların göstereceği adaylar arasından seçilir. Şöyle ki; Yönetim Kurulu üyelerinden en fazla 2/3 ünün (üçte ikisinin) A Grubu, geriye kalanın B Grubu pay sahiplerinin gösterecekleri adaylar arasından seçilmesi zorunludur. Yönetim kurulu üye sayısının tespitinde A Grubu pay sahipleri için yukarıda belirtilen oranın kullanımı sonucu bulunan sayı aşağıya yuvarlanır. Her Yönetim Kurulu adayı kendisini aday gösteren pay grubu ya da pay gruplarına mensup pay sahiplerinden katılanların basit çoğunlukla alacağı kararlar dairesinde tespit edilir. Bir Yönetim Kurulu üyesi için tüm hissedarlar aday gösterme hakkına sahip olmakla birlikte bu adayların genel kurul tarafından Yönetim Kurulu üyeliğine seçilebilmeleri için adaylıklarının (A) Grubu pay sahipleri tarafından seçimden önce onaylanmış olması gerekir (B) grubu pay sahiplerinin aday gösterememesi durumunda söz konusu aday (A) grubu tarafından gösterilir.

Yönetim Kurulu üyeleri en çok üçer yıllık süreler için seçilirler. Seçim üyeliği sona eren Yönetim Kurulu üyeleri yeniden seçilebilirler. Görev süresinin devamı sırasında bir yönetim kurulu üyeliği açıldığında onun yerine geri kalan görev süresini

tamamlamak üzere Yönetim Kurulu tarafından geçici bir üye atanır. Bu şekilde yapılacak atamalarda da bu maddenin 2. fıkrası hükümlerinin gözetilmesi zorunludur. Bu şekilde seçilen üye Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca ilk toplanacak Genel Kurul'un onayına sunulur.

Komite veya Komisyon Teşkili:

Esas Sözleşmenin 23'üncü maddesine göre; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında, en azından riskin erken saptanması amacıyla bir komite kurulması kaydıyla, yönetim kurulu, görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen, mevzuatın gerekli gördüğü ve kendisinin uygun bulduğu Komite ve Birimleri oluşturur, üye sayılarını belirler ve üyelerini seçer. Komite ve Birimlerin oluşturulmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamuoyuna açıkladığı Kurumsal Yönetim İlkeleri dikkate alınır. Yönetim Kurulu, Komite ve Birim Üyeleri'ni her zaman değiştirebilir ve azledebilir.

Komiteler, kendi başkanlarının daveti üzerine toplanır ve kararlarını yazılı olarak alır. Yönetim Kurulu Sekreteryası, Komitelerin yazı işlerini de yürütür.

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

6.224.999,94 adet pay A Grubu ve nama yazılı, 43.775.000 adet pay ise B Grubu ve hamiline yazılıdır.

A Grubu hisseler nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri Yönetim Kurulu'nun onayına tabi olup pay defterine kayıtlı hüküm ihtiva eder. Nama yazılı A Grubu pay sahipleri satacakları paylarını öncelikle diğer A Grubu pay sahiplerine aşağıda tespit edilen şekilde teklif etmek zorundadırlar (ön alım hakkı): Devredilecek payların değerini taraflar aralarında müştereken tespit ederler. Bu değerde uyuşulmadığı takdirde değer tespiti taraflarca müştereken tayin edilecek bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından bir ay zarfında yapılır. Devredilecek nama yazılı payları A grubu pay sahiplerinin tümü veya birden fazlasının satın almak istemesi durumunda, devre konu paylar söz konusu pay sahiplerine devir bildirim tarihi itibarıyla Şirket'teki payları oranında satılacaktır. Nama yazılı paylara, değerinin belirlenmesinden itibaren 5 (beş) gün içinde diğer A grubu pay sahiplerinden talep gelmemesi halinde, satıcı A grubu payları dilediği 3. kişiye Yönetim Kurulu'nun onayına tabi olmak kaydıyla tespit edilen değer üzerinden ve aynı şartlarla satmakta serbesttir. Söz konusu payların daha düşük değer veya farklı şartlarla satılmak istenmesi durumunda diğer A grubu pay sahiplerinin ön alım haklarını kullanma usulü tekrar işleyecektir. A grubu payların devri hususunda belirtilen usullere riayet edilmemesi halinde Yönetim Kurulu pay devrini pay defterine kaydetmekten imtina edebilir.

B grubu payların devri serbesttir.

Yönetim Kurulu hissedarların göstereceği adaylar arasından seçilir. Şöyle ki; Yönetim Kurulu üyelerinden en fazla 2/3 ünün (üçte ikisinin) A Grubu, geriye kalanın B Grubu pay sahiplerinin gösterecekleri adaylar arasından seçilmesi zorunludur. Yönetim kurulu üye sayısının tespitinde A Grubu pay sahipleri için yukarıda belirtilen oranın kullanımı sonucu bulunan sayı aşağıya yuvarlanır. Her Yönetim Kurulu adayı kendisini aday gösteren pay grubu ya da pay gruplarına mensup pay sahiplerinden

katılanların basit çoğunlukla alacağı kararlar dairesinde tespit edilir. Bir Yönetim Kurulu üyesi için tüm hissedarlar aday gösterme hakkına sahip olmakla birlikte bu adayların genel kurul tarafından Yönetim Kurulu üyeliğine seçilebilmeleri için adaylıklarının (A) Grubu pay sahipleri tarafından seçimden önce onaylanmış olması gerekir (B) grubu pay sahiplerinin aday gösterememesi durumunda söz konusu aday (A) grubu tarafından gösterilir.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Bu kural yönetim kurulunun elektronik ortamda yapılması hâlinde de uygulanır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul ya da red olarak kullanılır. Red oyu veren üye, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Ancak aşağıdaki konularla ilgili kararlar (A) Grubu pay sahiplerinin aday göstermiş oldukları Yönetim Kurulu üyelerinin tümünün de olumlu oy vermiş olması kaydı ile alınır.

- 1.Şirketin 3. kişiler önünde temsil ve ilzamu için imza yetkililerinin belirlenmesi
- 2.Sermayenin artırılması ve eksiltilmesine ilişkin kararlar
- 3.3. kişilerin borçları için bankalara ve sair kişi ve kuruluşlara verilecek kefaletler
- 4.Bankalara ve 3. kişilere verilecek taahhütnameler
- 5.Mevcut veya kurulacak ortaklıklara katılma;
- 6.Kredi alınması;
- 7.Şirketin mali işlerinden sorumlu üst yöneticilerin atanması
- 8.Pay devirlerinin onaylanması
- 9.Yönetim Kurulu Başkanı ve Vekili murahhas azalar ve genel müdürlerin seçimi
- 10.Yıllık bütçenin onaylanması
- 11.Çalışmalara ilişkin ücret politikalarının tespiti
- 12.Yeni iş alanlarına girilmesi
- 13.Genel kurula önerilecek kar payı dağıtım politikasının tespiti

Genel Kurul toplantılarında; Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların beher pay başına 15 (Onbeş) oy hakkı olup; B Grubu payların oy hakkı Pay başına 1 (Bir)'dir.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas sözleşmenin "Sermaye ve Hisse Senetleri" konulu 6. maddesinde yer aldığı üzere;

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu ve buna ilişkin diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar imtiyazlı ve itibari değerinin üzerinde yeni pay çıkarmaya, pay sahiplerinin yeni pay alma (rüçhan) haklarını sınırlandırmaya veya imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını kısıtlayıcı nitelikte karar almaya ve pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Şirket'in imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi önemli nitelikte işlem sayılmakta olup; önemli nitelikteki işlemlere ilişkin karar alınması ve bu işlemlerde bulunulması ile önemli nitelikteki işlemler sonucunda ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin usul ve esaslar SPK'nın II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmiştir.

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

Genel Kurul olağan ve olağanüstü olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve iş bu Anasözleşmeye göre toplanır. Olağan Genel Kurul, Şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 29'uncu maddesinin 4'üncü fıkrası hükmü saklı kalmak kaydıyla, Türk Ticaret Kanunu'nun 413. maddesi hükmü çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda, Kanun ve bu Anasözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır, gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde ilan olunur.

Genel Kurul, Şirket'in merkezinde veya Yönetim Kurulunun görülen lüzum üzerine merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Gerek Olağan, gerekse Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisinin hazır bulunması şarttır. Komiserin gıyabında yapılacak Genel Kurul toplantılarında alınacak kararlar muteber değildir.

Davet Şekli: Genel Kurul toplantılarına davette, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatının ilgili hükümleri uygulanır.

Bildirim: Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantıları, toplantı tarihinden en az 3 (Üç) hafta önce, Borsa İstanbul A.Ş.'ye ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarına ilişkin bildirimler, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Bu bildirimde, gündem ve toplantı ile ilgili diğer belgelerde eklenir. Yapılacak bildirimlerde, Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili Sermaye Piyasası ve diğer mevzuat hükümlerine uyulması şarttır.

Oy Verme ve Vekil Tayini: Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan pay sahiplerinin veya vekillerinin A Grubu paylar için beher pay başına 15 (Onbeş) oy hakkı olup; B Grubu paylar için oy hakkı pay başına 1 (Bir)'dir. Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendilerini diğer pay sahipleri arasından veya hariçten tayin edecekleri vekil marifeti ile temsil ettirebilirler. Şirket'te pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri hissedarların sahip olduğu oyları dahi kullanmaya yetkilidirler. Sermaye piyasası mevzuatının vekâletten oy kullanma hükümlerine uyulur.

Elektronik Genel Kurul Sistemi'nden yapılan vekil atamaları saklı kalmak kaydıyla, bu konuda verilecek olan vekâletnamenin yazılı şekilde olması şarttır.

Oy kullanımında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Oy Kullanma Şekli: Genel Kurul toplantılarında oylar el kaldırmak sureti ile veya elektronik olarak kullanılır. Ancak, toplantılarda hazır bulunan payların onda birini temsil eden pay sahiplerinin talebi üzerine gizli oya başvurmak gerekir. Bu konuda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uyulur.

Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların beher pay başına 15 (Onbeş) oy hakkı olup; B Grubu payların oy hakkı Pay başına 1 (Bir)'dir.

Genel Kurul Başkanlığı: Genel Kurul toplantılarına Yönetim Kurulu Başkanı, onun bulunmadığı zamanlarda Yönetim Kurulu Başkan Vekili veya Yönetim Kurulu'nun aralarında seçeceği bir üye başkanlık eder. Genel Kurul tutanak yazmanı ve oy toplama memuru pay sahipleri arasından veya hariçten seçilebilir.

Müzakerelerin Yapılması ve Karar Nisabı: Genel Kurul toplantılarında, Türk Ticaret Kanunu'nda yer alan hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel Kurul toplantı nisabı ve toplantılardaki karar nisabı Sermaye Piyasası Kanunu'ndaki düzenlemelere öncelikle uyulmak kaydıyla, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 421'inci maddesinin 5 inci fıkrasında yazılı hususlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında Türk Ticaret Kanunu'nun 418 inci maddesindeki toplantı nisabı uygulanır.

İç Yönerge: Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve bu Kanun çerçevesinde çıkarılan yönetmelik ve tebliğlere uygun olarak Genel Kurul'un çalışma usul ve esaslarına ilişkin kuralları içeren bir iç yönerge hazırlayarak Genel Kurul'un onayına sunar. Genel Kurul'un onayladığı iç yönerge Ticaret Sicilinde tescil ve ilan edilir.

Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım: Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Toplantı Katılımı; Murahhas üyelerle en az bir Yönetim Kurulu üyesi, denetçisi, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililerden en az biri Genel Kurul toplantısında hazır bulunur.

Genel Kurul ile ilgili tüm hususlar Sermaye Piyasası Kanunu'na ve ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı'na ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak düzenlenir. Bu konuda Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamuoyuna açıkladığı Kurumsal Yönetim İlkeleri dikkate alınır.

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

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket esas sözleşmesinde pay devrine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Pay devri TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre yapılacaktır.

A Grubu hisseler nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri Yönetim Kurulu'nun onayına tabi olup pay defterine kayıtlı hüküm ihtiva eder.

Nama yazılı A Grubu pay sahipleri satacakları paylarını öncelikle diğer A Grubu pay sahiplerine aşağıda tespit edilen şekilde teklif etmek zorundadırlar (ön alım hakkı):

Devredilecek payların değerini taraflar aralarında müştereken tespit ederler. Bu değerde uyusulmadığı takdirde değer tespiti taraflarca müştereken tayin edilecek bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından bir ay zarfında yapılır. Devredilecek nama yazılı payları A grubu pay sahiplerinin tümü veya birden fazlasının satın almak istemesi durumunda, devre konu paylar söz konusu pay sahiplerine devir bildirim tarihi itibarıyla Şirket'teki payları oranında satılacaktır.

Nama yazılı paylara, değerinin belirlenmesinden itibaren 5 (beş) gün içinde diğer A grubu pay sahiplerinden talep gelmemesi halinde, satıcı A grubu payları dilediği 3. kişiye Yönetim Kurulu'nun onayına tabi olmak kaydıyla tespit edilen değer üzerinden ve aynı şartlarla satmakta serbesttir. Söz konusu payların daha düşük değer veya farklı şartlarla satılmak istenmesi durumunda diğer A grubu pay sahiplerinin ön alım haklarını kullanma usulü tekrar işleyecektir. A grubu payların devri hususunda belirtilen usullere riayet edilmemesi halinde Yönetim Kurulu pay devrini pay defterine kaydetmekten imtina edebilir.

B grubu payların devri serbesttir.

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

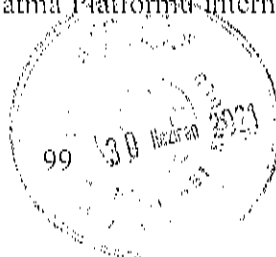
Yoktur.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Şirket'in Kurul'un muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 hesap dönemlerine ait finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarına ve kamuya en son açıklanan 31.03.2021 tarihli denetimden geçmemiş raporlara Şirket internet sitesi [Denge \(dengeholding.com.tr\)](http://Denge(dengeholding.com.tr)) ve Kamuoyu Aydınlatma Platformu internet sitesi www.kap.gov.tr 'den ulaşılabilir.

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Başkaç V.D: 2010786689



Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı
M. DEĞERLER A.Ş.

22.2. 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:

Şirketin 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 dönemlerine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimlerini gerçekleştiren kuruluşların unvanı ve bağımsız denetim görüşleri aşağıda verilmektedir.

Tarih	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Adres	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Görüş
31.12.2020	Elit Bağımsız Denetim ve YMM AŞ	Halaskargazi Cad. Çankaya Apt.No 150 Kat 5 Şişli İstanbul	M. Sait ÖCAL	Şartlı Görüş
31.12.2019	Elit Bağımsız Denetim ve YMM AŞ	Halaskargazi Cad. Çankaya Apt.No 150 Kat 5 Şişli İstanbul	M. Sait ÖCAL	Görüş Bildirmekten Kaçınma
31.12.2018	Elit Bağımsız Denetim ve YMM AŞ	Halaskargazi Cad. Çankaya Apt.No 150 Kat 5 Şişli İstanbul	M. Sait ÖCAL	Olumlu Görüş

2020 yılı Bağımsız Denetim Raporuna Konu Şartlı Görüşün Dayanağı:

1-) Grup'un tam konsolidasyon esasıyla finansal tablolarını konsolidasyona tabi tuttuğu Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş.'nin finansal tablolarında yer alan ve konsolide finansal durum tablosunun aktif toplamının %26,55'ini oluşturan 41.462.033 TL tutarındaki stoklara ilişkin olarak yılsonu stok envanter listesine erişilememiş ve stoklara ilişkin bakiye tarafımızca alternatif prosedürlerle doğrulanamamıştır. Ayrıca net gerçekleşebilir değer testleri yapılamadığından stok değer düşüklüğüne ilişkin bir kanaat tarafımızca oluşturulamamaktadır.

Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş.'nin İstanbul Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında gayrimenkul projeleri gayri faal durumdadır ve şirket bu projeye yönelik yükümlülüklerini yerine getirememektedir. Grup avukatlarından şirketin muhtemel hukuki ve maddi yükümlülükleri hakkında bilgi alınamamış, ayrıca alternatif prosedürlerle doğrulama yapılamadığı için söz konusu yükümlülüklerle ilişkin bir kanaat oluşturulamamıştır.

2-) Grup'un bağlı ortaklıklarından Toma Finance Ltd, Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş. ve Denge Film Prodüksiyon Eğlence A.Ş.'ye ilişkin herhangi bir şirket değerlendirme raporu tarafımıza sunulmadığı için, bağlı ortaklıkların değer düşüklüğü testi yapılamamış ve muhtemel değer düşüklüklerinin finansal tablolara olası etkisi hakkında bir kanaate varılamamıştır.

3-) Grup avukatlarından Denge Yatırım Holding A.Ş.'nin hukuki yükümlülükleri hakkında bilgi temin edilmiş, alınan bilgiye göre, raporlama tarihi itibarıyla önemli bir dava riski öngörülmemesine rağmen uzun vadeli muhtemel hukuki yükümlülüklerin finansal tablolara olası etkisi hakkında bir kanaate varılamamıştır.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KKGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

2019 yılı Bağımsız Denetim Raporuna Konu Görüş Bildirmekten Kaçınmanın Dayanağı:

1-) Grup'un tam konsolidasyon esasıyla finansal tablolarını konsolidasyona tabi tuttuğu Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş.'nin finansal tablolarında yer alan ve konsolide finansal durum tablosunun aktif toplamının %80,60'ını oluşturan 41.462.033 TL tutarındaki stoklara ilişkin olarak yılsonu stok envanter listesine erişilememiş ve stoklara ilişkin bakiye tarafımızca alternatif prosedürlerle doğrulanamamıştır. Ayrıca net gerçekleştirilebilir değer testleri yapılamadığından stok değer düşüklüğüne ilişkin bir kanaat tarafımızca oluşturulamamaktadır. Bununla birlikte, Grup'un kentsel dönüşüm kapsamındaki inşaat faaliyetlerinden kaynaklanan olası yükümlülükleri de sağlıklı olarak doğrulanamamaktadır.

2-) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durum tablosuna dâhil edilmiş olan varlık ve yükümlülüklerle ilgili olarak dış teyit işlemleri gerçekleştirilememiş, Grup avukatlarından Grup'un muhtemel hukuki yükümlülükleri hakkında bilgi alınamamış, ayrıca alternatif prosedürlerle doğrulama yapılamadığı için söz konusu varlık ve yükümlülüklerle ilişkin bir kanaat oluşturulamamıştır.

3-) Grup'un tam konsolidasyon esasıyla finansal tablolarını konsolidasyona tabi tuttuğu Al Bawakir Konut İnşaat A.Ş. ve Denge Yatırım Holding A.Ş.'ye ait maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin amortisman tabloları temin edilememiş ve söz konusu finansal tablo kalemleri ile amortisman ve itfa payı giderlerine yönelik bağımsız denetim çalışmaları tarafımızca gerçekleştirilemediğinden kanaat oluşturulamamıştır.

Grup'un yukarıda sayılan belirsizliklerinin finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkileri sebebiyle, finansal tablolara ilişkin görüş oluşturmak mümkün olmamıştır.

22.3. 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:

Şirket'in 27.11.2020 tarih ve 2020/12 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Anonim Şirketi (Fer Yapı)'nin sermayesine % 25

oranında iştirak edilmesine karar verilmiş olup Fer Yapı A.Ş.'nin, %25 'ine tekabül eden 500.000,- TL. Nominal değerli pay 75.000.000,-TL. bedelle 15 Ocak 2021 Tarihinde Denge Yatırım Holding tarafından satın alınmıştır.

Şirket 17.03.2021 tarih ve 20121/4 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile iştirak Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ'nin 17.03.2021 tarihinde karar vermiş olduğu ve rüçhan haklarının Denge Holding AŞ lehine kısıtlanarak sermayenin 1.250.000,00 TL artırılması kararına uyarak, Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ'de gerçekleşecek primli 150.000.000,00 TL sermaye artırımına kısıtlanan rüçhan haklarının primli olarak kullanılarak katılmasına ve Denge Holding AŞ'nin Fer Yapı'daki iştirak payının % 53.84 oranına ulaşmasına karar vermiştir.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. 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:

31.12.2018-31.12.2019-31.12.2020 dönemlerine ilişkin kar dağıtım kararı alınmamıştır.

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

31.12.2020 tarihi itibarı Şirketin açmış olduğu ve Şirket aleyhine açılmış derdest davaların detayları aşağıdaki tabloda verilmektedir.

31.03.2021 tarihi itibarı ile Şirket aleyhinde açılması beklenen herhangi bir dava veya iera takibi bulunmamaktadır.

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

30 Ocak 2021

MEVAKİS
MEVAKİS DEĞERLER A.Ş.

**Denge Yatırım Holding A.Ş. Tarafından Açılmış Davalar ve
Yapılan Takipler**

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme/Dosya No	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	SERMAYE PİYASASI KURULU	ANKARA 10. İDARE MAHKEMESİ 2019/1244 - ANKARA 8. İDARİ DAVA DAİRESİ 2020/119	İDARİ PARA CEZASININ İPTALİ	61.922,00 TL	Dava; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.04.2019 tarihli ve 23/509 sayılı kararı ile verilen 61.922,00 TL'lik idari para cezasının iptaline ilişkin açılmıştır. Dava Ankara 10. İdare Mahkemesi tarafından reddedilmiş olup, Denge Yatırım Holding A.Ş. tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.
1. MUSTAFA UĞUR BAYRAK TAR 2. DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	ALPAY DEĞERLİ	İSTANBUL 14. İCRA HUKUK MAHKEMESİ - 2019/572	İCRA TAKİBİNE İTİRAZ	10,00 TL Harç + 565,00 TL Vekalet Ücreti	07.08.2019 tarihinde açılan dava ile, İstanbul 27. İcra Müdürlüğü'nün 2019/28418 E. sayılı dosyasındaki borca itiraz edilerek takibin iptali istenmiştir. 31.08.2020 tarihinde dosyanın işleminden kaldırılmasına karar verilmiştir.
DENGE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	1. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 2. MAKPET PETROL ÜRÜNLERİ NAKLİYAT	İSTANBUL ANADOLU 16. İCRA HUKUK MAHKEMESİ 2019/399 - İSTANBUL BÖLGE ADLİYE	TAŞINIR MAL HACZİNDEN KAYNAKLANAN İSTİHKAK İDDİASI	1.350,00 TL Vekalet Ücreti	İstanbul Anadolu 12. İcra Müdürlüğü'nün 2018/33725 E. sayılı dosyasından yazılan talimat ile, İstanbul 23. İcra Dairesinin 2018/198 talimat sayılı dosyası üzerinden yapılan haciz işlemi hakkında istihkak iddiasında bulunulması suretiyle açılan davada; mahkemece verilen 07.01.2020 tarihli karar ile davanın reddine karar verilmiştir. İlgili karar aleyhine istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. İstanbul

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786569



İSTANBUL
DENGELER A.Ş.

	TURİZM İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 3. SEL KONUT İNŞAAT TİCARET A.Ş.	MAHKEMESİ 20. HUKUK DAİRESİ 2020/842			Bölge Adliye Mahkemesi 20. Hukuk Dairesi 2020/842 E. dosyası ile yapılan istinaf incelemesi sonucunda istinaf başvurusunun kesin olarak esastan reddine karar verilmiştir.
--	--	--	--	--	--

Denge Yatırım Aleyhine Açılan Davalar ve Yapılan İcra Faaliyetleri

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1. ARIDAN GIDA TURİZM İNŞAAT TAAHHÜT PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 2. BURÇA GIDA MAKİNA İTHALAT İHRACAT VE DAHİLİ TİC. 3. EROL ZENGİN 4. DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş. 5. ORBAL ARICILIK BALÇILIK GIDA SAN VE TİC A.Ş.	İSTANBUL 10. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2014 /349 - İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 16. HUKUK DAİRESİ 2017 / 3151	TASARRUFUN İPTALİ	488.064,00 TL	Orhal Arıcılık'ın mal kaçırmaya kasti ile dava konusu markaları (Binbirgöçek, Paliflora, Canbal) diğer davacılarla devrettiği ve işbu devrin muvazana olduğu iddiası ile tasarrufun iptali talebiyle açılan davadır. Yerel mahkemeye 28.12.2016 tarihli karar ile davanın reddine karar verilmiştir. İşbu karar Davacı tarafından istinaf kanun yoluna ulaşmıştır. İstinaf incelemesi devam etmektedir.
------------------------------	---	---	----------------------	---------------	---

30 Haziran 2021

DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş / D. 2910786689

İSTANBUL DENCE YATIRIM A.Ş.
1

ELİF NUR SEDEF	1. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 26. İŞ MAHKEMESİ 2019/119	İŞÇİ İLE İŞVEREN İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	Kıdem Tazminatı (Şimdilik) 500,00 TL.	Dava; Davacı Elif Nur Sedefin Sel Konut İnşaat A.Ş.'nde 12.10.2015 tarihinden itibaren ayrıldığı 05.04.2018 tarihine kadın sigortalı olarak teknik ofis mühendisi olarak çalışması neticesinde davalıların iş akdine haksız olarak son verdiği gereğince işçilik alacaklarının tahsili talebiyle açılmıştır. İlk derece mahkemesince yargılama devam etmektedir.
	2. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET A.Ş.			+ İhbar Tazminatı (Şimdilik) 200,00 TL.	
	3. DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.			+ Fazla Mesai Ücreti (Şimdilik) 300,00 TL.	
	4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş.			+ Ulusal Bayram ve Genel Tatil Ücreti (Şimdilik) 100,00 TL	
	5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET A.Ş.			+ Ücret Alacağı 100,00 TL (Şimdilik)	
	6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş.			Toplamda 1.000,00 TL.Belirsiz Alacak Davası	
	7. AL BAWAKIR KONUT İNŞAAT A.Ş.				
	8. G.C. PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SANAYİ TİCARET A.Ş.				

DENGE YATIRIM HOLDING A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

METİN DURMUŞ	1. TAYYAR RACİ ŞAŞMAZ 2. AL BAVAKİR KONUT İNŞAAT A.Ş. 3. DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş. 4. İCH İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 5. PANA GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME A.Ş. 6. PANA TAŞÇİKEN İNŞAAT TİCARET A.Ş. 7. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ - 2019/771	TAZMİNAT	587.880,00 TL	Dava; Davacı ile Selimoğlu Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. arasında 10.06.2017 tarihinde imdedilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin yükümlülüklerine uyulmadığı gerekçesiyle müspet zararı tazmin talebiyle açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
--------------	--	---	----------	---------------	---



DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

SELİMOĞLU
YAPI İNŞAAT TİCARET A.Ş.

LİDİA ARPI ŞİRİNPINAR	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 5. İCRA HUKUK MAHKEMESİ 2020/51 - İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 35. HUKUK DAİRESİ 2020/138	İTTİRAZIN KALDIRILMASI	44.257,67 TL Asıl Alacak 8.851,53 TL İcra İnkâr Tazminatı	Dava; Lidia Arpi Şirinpınar ile Denge Yatırım arasında akdedilen 02.05.2019 tarihli kira sözleşmesi uyarınca Denge Yatırım tarafından ödemesi gerekli kira bedelinin ödenmediği gerekçesiyle İstanbul 13. İcra Dairesi 2019/45052 E. sayılı dosyası mezinde başlatılmış takibe yapılan itirazın kaldırılması talebiyle açılmıştır. İlk derece mahkemesi Davanın kabulüne, Davalının dava konusu kiralımından tahliyesine, karar vermiştir. 16.12.2020 tarihinde tarafımızca istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. İstinaf incelenmesi devam etmektedir.
--------------------------	-------------------------------	---	---------------------------	---	--



[Signature] DENG
YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786688

GÜRKAN ERDOĞAN	1. HALİL İBRAHİM YILDIRIM	CEŞME ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ - 2020/67	MALİN AYIPLI OLMASINDAN KAYNAKLANAN TAKDİYYATLARIN FEKİKAKSI HALDE TAZMİNAT TALEBİ	1.515.000 TL Belirsiz Alacak Davası	Dava; Davacı ile Selimoğlu Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. arasında alınan 27.07.2017 tarihli gayrimenkul satış vadi sözleşmesine konu taşınmaz üzerinde bulunan şirketin borçlarından kaynaklı haciz ve kısıtlamaların kaldırılması; mümkün olmaması halinde 1.515.000,00 TL toparındaki ödeme ile sözleşmede kayıp olan tazminat bedelinin ve bu nedenden davacının bırakmış olduğu zararların tazmini talebiyle açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
	2. İSMEİ TAŞÇEKEN				
	3. DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.				
	4. HARUN TAŞÇEKEN İNŞAAT TAHHÜT PROJE MİMARLIK MÜHENDİSLİK MADENCİLİK NAKLİYAT				

30 Haziran 2021

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

İmza
M. Kemal DEĞİRLER

	SANAYİ VE TİCARET A.Ş.				
	5. İCHİ İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş.				
	6. PANA TAŞÇEKEN İNŞAAT TİCARET A.Ş.				
	SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET A.Ş.				
İSTANBUL İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	1. SEL KÖNUT İNŞAAT TAAHHÜT A.Ş. 2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIMI SANAYİ TİCARET A.Ş. 3. SELİMOĞLU YAPI İNŞ. TİCARET A.Ş. 4. DENGİ HOLDİNG A.Ş. 5. ENÜTAŞ ENERJİ ÜRETİM TİCARET A.Ş. 6. HARUN TAŞÇEKEN 7. İSMEİ TAŞÇEKEN	İSTANBUL 19. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ 2020/151	TASARRUFUN İPTALİ	764.884,09 TL	Dava; Davalı şirketler aramızdaki taahhüt devri işlemlerinin muvazaale olduğu gerekçesiyle iptali talebiyle aramızda Denge Yatırım Holding'in de olduğu 17 davalıya karşı 28.02.2020 taribinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.

30 Haziran 2021

MADDE 3
T.C. DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

	8. CEVDET TAŞÇİKEN 9. TAYYAR RACI ŞAŞMAZ 10. TUNCAY YAZICI 11. MEHMET TAHİR ŞAŞMAZ 12. TONIA FINANCE LTD. ŞTİ. 13. PANA HOLDING A.Ş. 14. MEVLÜT EMRE ÇİÇEK 15. M. MENATİ KAYAOĞLU 16. İÇİ İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 17. PANA TAŞÇİKEN İNŞAAT TİCARET A.Ş.				
ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YERLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 15. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2020/293	İTİRAZIN İPTALİ	10.194,87 TL	Dava : Davacı Şirket'in değerleme hizmeti verdiği ve iþbu hizmeti karþılıęındaki olacağını taahhüt etmediği iddiası ile başlı olan İstanbul, 28. İera Müdürlüğü'nün 2020/2157 E. sayılı iera rakibine yapılan itirazın iptali ve %20 iera inlar tazminatı talebiyle 24.06.2020 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.

110

30 Haziran 2021

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910706689

Yazın MAFİSAS
DİREKTEUR

LİDİA ARPI ŞİRİNPINAR	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 27. İCRA HUKUK MAHKEMESİ 2020/525 E.	İTİRAZIN KALDIRILMASI	44.000 TL (Kira Bedeli)	Dava; Lidia Arpi Şirinpınar ile Denge Yatırım arasında okdedilen 02.05.2019 tarihli kira sözleşmesi uyarınca Denge Yatırım tarafından ödenmesi gerekken kira bedelinin ödenmediği gerekçesiyle İstanbul İC. İcra Müdürlüğü 2020/18086 E. sayılı dosyası çerçesinde başlatılmış taksit yapılan itirazın kaldırılması talebiyle açılmıştır.
BURCU YILMAZ	1. DENGE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 2. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 3. PANA AL BAWAKIR KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ 4. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİC. A.Ş. 5. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU İŞ MAHKEMESİ 2018/253	İŞÇİ H.E. İŞVEREN İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	(Şimdilik)300,00 TL Kudem Tazminatı + (Şimdilik)200,00 TL Hibar Tazminatı + (Şimdilik)300,00 TL Faiz Mesai Ücreti + (Şimdilik)100,00 TL Yıllık İzin Alacağı + (Şimdilik)100,00 TL İzin Alacağı Toplamı 1,000,00 TL Belirsiz Alacak Davası	Dava; davalı şirketlere ait iş yerlerinde 25.01.2014 yılında muhassebe uzmanı olarak işe başlanmış olan davacının, 18.12.2017 tarihinde işine haksız olarak son verildiği iddiası ile işçilik alacaklarının tahsil talebiyle açılmıştır. İlk derece mahkemesinin inceleme devam etmektedir.



DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2310786689

İmza
30 Haziran 2020

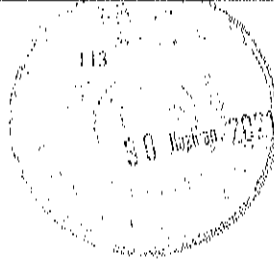
	6. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş. 7. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 8. SEL. KONUT İNŞAAT A.Ş.				
EMRE YAVUZ	1. DENGE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 2. PANA GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 3. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 4. SEL. KONUT İNŞ. A.Ş. 5. SELİMOĞLU GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ 2018/309 - İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 7. HUKUK DAİRESİ 2020/114 E.	TAPU İPTALİ VE TESCİL MÜMKÜN OLMAZSA BEDEL İADESİ	422.875,00 TL Asıl Alacak + 28.940,99 TL Harç + 38.051,28 TL Vekalet Ücreti + 687,70 TL Yargılama Gideri Olanak Üzere Kabul Edilen Toplam Tutar 490.554,94 TL	Dava : Yıkanı Selimoğlu Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından sistlenilen Dreamlyn Dream Projesi, 229 numaralı bağımsız bölümün tapu kaydını iptadi ile davacı adını tescili, talebin Mahkemeye kabul görünemesi halinde davacının davası şirkete yapmış olduğu ödemelerin yasal faiziyle birlikte davacıya iadesi talebiyle açılmıştır. 04.02.2020 tarıtlı karar ile davanın kabilline karar verilmiştir. Gerekçeli kararın akabinde istinaf kanunı yoluna başvurulmuş olup istinaf incelemesi devam etmektedir.

112

30 Haziran 2021

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786699

ADEM YILMAZ	6. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/252	İŞÇİ İLE İŞVEREN İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI		
	7. SELİMOĞLU PROJE İNŞ. TİC. A.Ş.				
	1. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ			Şimdilik) 300,00 TL	
	2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş			Kıdem Tazminatı 	
	3. PANA AL BAWAKIR KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ			(Şimdilik) 200,00 TL	
	4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş			İhbar Tazminatı +	
	5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			(Şimdilik) 100,00 TL	
	6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş.			Fazla Mesai Ücreti 	
				(Şimdilik) 100,00 TL	
				Yıllık İzin Alacağı 	
					Dava; davalı şirketlere ait iş yerlerinde 17.03.2014 tarihinde bilgi işlem sorumlusu olarak işe bağlanmış olan davacı, 24.12.2017 tarihinde işine haksız olarak son verildiği iddiası ile; kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai alacağı, yıllık izin alacağı ve ücret alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.



DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş M.D. 2910786689

[Handwritten signature]

	7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş. 8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
SENAY GÜNER	1. DENCE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TIC A.Ş. 3. PANA AL BAWAKIR KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ 4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş.

		(Şimdilik)100,00 TL İzin Alacağı Toplam 1.000,00 TL Belirsiz Alacak Davası	
İSTANBUL ANADOLU A.İŞ MAHKEMESİ 2018/260	İŞÇİ İLE İŞYERİN İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	(Şimdilik)400,00 TL Kıdem Tazminatı + (Şimdilik)100,00 TL İhbar Tazminatı + (Şimdilik)300,00 TL Fazla Mesai Ücreti + (Şimdilik)100,00 TL Yıllık İzin Ücreti Alacağı + (Şimdilik)100,00 TL Son Ay Maaş Alacağı Toplam 1.000,00 TL Belirsiz Alacak Davası	Dava; davalı şirketlere ait iş yerlerinde 04.12.2014 yılında mutlak personeli olarak işe başlamış olan davalının, 11.11.2017 tarihinde işine haksız olarak son verildiği iddiası ile; kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai alacağı, yıllık izin alacağı ve son ay maaş alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.

30 Haziran 2021

DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786688

İSTANBUL ANADOLU A.İŞ
MAHKEMESİ
2018/260

	7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş. 5. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MAL MÜŞAVİRLİ	DENGE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	İZMİR 2. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ - 2018/7041	İTİRAZIN IPTALİ	90,82 TL Harç + 2.725,00 TL Vekâlet Ücreti	Dava; taraflar arasındakdedilen 08.11.2017 tarihli "Şirket Değerleme Sözleşmesi" uyarınca verilen değerleme hizmet bedelinin ödenmemesi iddiası ile, İzmir 5. İcra Müdürlüğü'nün 2018/10716 Esas sayılı dosyası ile başlatılan icra takdihine yapılan İtirazın iptali talebiyle 11.09.2018 tarihinde açılmıştır. 14.03.2019 tarihinde icra takdihinin yetkili icra dairesinde yapılmadığı sebebiyle davanın usulden reddine karar verilmiştir.



DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş M.D. 2910786689

İzmir 5. İcra Müdürlüğü
14.03.2019

FATMA ÖZTÜRK	1. DENCE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ 2018/259	(Şimdilik)400,00 TL. Kıdem Tazminatı	Dava; davalı şirketlere ait iş yerlerinde 03.03.2014 yılında mutfak personeli olarak işe başlanmış olan davacıno, 05.11.2017 tarihinde işine haklı olarak son verildiği iddiası ile; kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai alacağı, son ay maaş alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır.
	2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş		+	
	3. PANA AL BAKAR		(Şimdilik)100,00 TL. İhbar Tazminatı (Şimdilik)400,00 TL. Fazla Mesai Ücreti	

116

30 Haziran 2021

DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786669

30 Haziran 2021

	KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ		İŞÇİ İLE İŞVEREN İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	+ (Şimdilik) 100,00 TL Son Ay Yürüm Ması Alacağı Toplam 1,000,00 TL Belirsiz Alacak Davası	İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
	4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş.				
	5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
	6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş.				
	7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş.				
	8. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş.				
EMİF AYHAN	1. DENCE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/261	İŞÇİ İLE İŞVEREN İLİŞKİSİNDEN	(Şimdilik) 300,00 TL Kıdem Tazminatı + (Şimdilik)	Dava; davalı şirketlere ait iş yerlerinde 03.03.2014 yılında mutfak personeli olarak işe başlamış olan davacının, 05.11.2017 tarihinde işine haksız olarak son verildiği iddiası ile kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai alacağı, son ay arzu olmas alacağı tutaleleriyle 11.06.2018 tarihinde
	2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş.				
	3. PANA AL BAWAKIR				



İmza

	KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ 4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş. 7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş. 8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	100,00 TL İhbar Tazminatı + (Şimdilik)300,00 TL. Fazla Mesai Ücreti + (Şimdilik)200,00 TL. Ulusal Bayram ve Genel Tatil Ücreti + (Şimdilik)100,00 TL Bir Aylık Maaş Toplam 6.000,00 TL Belirsiz Alacak Davası	öçlmştir. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
AZRA DENİZ ERGÜN	1. DENCE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU A.İŞ MAHKEMESİ		Şimdilik) 300,00 TL. Kıdem Tazminatı	Dava; iluvah şirketlere ait iş yerlerinde 03.03.2014 yılında mutlak personeli olarak işe başlamış olan davacının.

30 Haziran 2014

DENCE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
Beşiktaş V.D. 2910706680Dence
29.06.2014
[Signature]

	2. GC PFYZAJ 2018/266 PIDAN GIDA TARIM SAN TIC A.Ş. 3. PANA AL BAYAKIR KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ 4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş. 7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş. 8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		İŞÇİ İLE İŞVEREN İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	+ (Şimdilik)100,00 TL İhbar Tazminatı + (Şimdilik)100,00 TL Fazla Mesai Ücreti + (Şimdilik)100,00 TL Yıllık Ücretli İzin Ücreti + (Şimdilik)400,00 TL Dört Aylık Maaş Toplam 1.000,00 TL Belirsiz Alacak Davası	05.11.2017 tarihinde işine haksız olarak son verildiği iddiası ile ; kadem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai alacağı, son ay ücret muaf alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
BİLGENUR ÇARKACIOĞLU	1. DENCE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/267		Şimdilik) 300,00 TL. Kıdem Tazminatı	Dava; davalı şirketlere ait iş yerlerinde 03.03.2014 yılında muftlak personeli olarak işe başlanmış olan davacının 05.11.2017 tarihinde işine haksız

30 Haziran 2024

DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689İ. J. KARAS
E. J. KARAS
E. J. KARAS

2. GC PEYZAJ FIDAN GIDA TARIM SAN TIC A.Ş	İŞÇİ İLE İŞVEREN İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	+	olarak son verildiği iddiası ile ; kendem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai alacağı, son ay arın maaş alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
3. PANA AL BAWAKİR KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ		(Şimdilik)100,00 TL. İhbar Tazminatı	
4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş		+	
5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		(Şimdilik)100,00 TL. Fazla Mesai Ücreti	
6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş.		+	
7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş.		(Şimdilik)100,00 TL. Yıllık Cereflı İzin Ücreti	
8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM		+	
		(Şimdilik)400,00 TL. İli Aylık Maaş	
		Toplam 1.000,00 TL. Refersiz Alacak Davası	



DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2310786689

MAHİR
MUSTAFA
MUSTAFA
MUSTAFA

GÖKHAN YILMAZ	1. DENCE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ 2018/268	İŞÇİ İLE İŞVEREN İLİŞKİSİNDE KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	Şimdilik) 300,00 TL.	Dava; davalı şirketlere ait iş yerlerinde 03.03.2014 yılında mutfak personeli olarak işe başlanmış olan davacının, 05.11.2017 tarihinde işine halsiz olarak son verildiği iddiası ile; İdemi tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai alacağı, son ay yarı maaş alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
	2. GC PEYZAJ FIDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş.			Kudem Tazminatı + (Şimdilik) 100,00 TL.	
	3. PANA AL BAWAKİR KONUT İNŞAAT A.Ş.			İhbar Tazminatı + (Şimdilik) 100,00 TL.	
	4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş.			Fazla Mesai Ücreti + (Şimdilik) 100,00 TL.	
	5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			Yıllık Ücretli İzin Ücreti + (Şimdilik) 400,00 TL.	
	6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş.			İki Aylık Maaş	
	7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş.			Toplam 1.000,00 TL. Belirsiz Alacak Davası	
	8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				

30 Haziran 2019

DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

İmza: [Signature]
T.C. MİLLÎ HİZMETLERİ

LEYLA DEMİRCAN	1. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 2. PANA KONUT İNŞAAT TAAHHÜT A.Ş. 3. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL 1. İCRA HUKUK MAHKEMESİ - 2018/626	TAŞINIR MAL HACZİNDEN KAYNAKLANAN İSTİHKAK DAVASI	10.000,00 TL	Dava, İstanbul Anadolu 13. İcra Müdürlüğü'nün 2018/7035 Esas sayılı dosyasından borçlu Şirketler Pana Konut İnş. Taah. A.Ş. ve Selimoğlu Yapı İnş. Tic. A.Ş. aleyhine yapılan taşınır haczi esnasında, Denge Yatırım Holding A.Ş. tarafından ileri sürülen istihkak iddiasının hükümden kaldırılması talebiyle 05.07.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
MİNTEHEMERVE ERGİN	1. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş. 3. PANA AL BAWAKIR KONUT İNŞAAT A.Ş. 4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/254	İŞÇİ İLE İŞVEREN İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	Şimdilik) 300,00 TL Kıdem Tazminatı + (Şimdilik) 200,00 TL İhbar Tazminatı + (Şimdilik) 300,00 TL Fazla Mesai Ücreti + (Şimdilik) 100,00 TL Yıllık İzin Alacağı + (Şimdilik) 100,00 TL Ücret Alacağı Toplam 1.000,00 TL. İlgili Alacak Davası	Dava; davalı şirketler nezdinde 19.11.2015 tarihinde mühasebe uzmanı olarak işe başlanmış olan davacının, 06.12.2017 tarihinde işine haksız olarak son verildiği iddiası ile; kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, yıllık izin alacağı ve ücret alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.



DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Başlık No: 23/0756055

İcra Müdürlüğü
İcra Müdürü

	6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş. 7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş. 8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
NEZAHAT DURMUŞ	1. TAYYAR RACİ ŞAŞMAZ 2. AL BAWAKİR KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ 3. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 4. PANA GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 5. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 6. PANA TAŞÇİKEN İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 7. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 7. TÜKETİCİ MAHKEMESİ - 2018/1068	MÜSPET ZARARIN TAAZİNİ	545.040,00 TL.	Davacı tarafından, Selimoğlu Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. ile imzalanmış 10.06.2017 tarihli Gayrimenkul Satış Vadi Sözleşmesine aykırı davrandması ve ilgili bağımsız hükümün davacı tarafı teslim edilmesinden doğan zararın tahmini talebiyle 13.12.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin tacelemesi devam etmektedir.

30 Haziran 2023

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Başkaş V.D. 2010788889DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Başkaş V.D. 2010788889

KÜBRA COŞGUN KURTULUŞ	1. AL BAWAKIR KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 26. İŞ MAHKEMESİ - 2019/121	İŞÇİ İLE İŞVEREN İİ İŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	Simdilik) 300,00 TL. Kıdem Tazminatı	Dava; davalı şirketler nezdinde 14.11.2014 tarihinde işe başlanmış olan davacının, 24.12.2017 tarihinde işine haksız olarak son verildiği iddiası ile; tadem mizminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti ve ücret alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
	2. DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.			+ (Simdilik) 200,00 TL. İhbar Tazminatı	
	3. GC PEYZAJ FİDAN GIDA YARIMI SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			+ (Simdilik) 200,00 TL. Fazla Mesai Ücreti	
	4. PANA AL BAWAKIR KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ			+ (Simdilik) 100,00 TL. Yıllık İzin Alacağı	
	5. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş.			+ (Simdilik) 100,00 TL. Ulusal Bayram ve Genel Tatil Ücreti Alacağı	
	6. PANA YAPIM SİNEMA PRÖJÜKSİYON TÜRİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			+ (Simdilik) 100,00 TL. Ücret Alacağı	
	7. SEL KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ			Tuğlam 1.000,00 TL. Belirsiz Alacak Davası	
	8. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
	9. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT				

30 Haziran 2023

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910766669Jemal COŞGUN
İSTANBUL 26. İŞ MAHKEMESİ

	TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
1. DÜNYA VARLIK YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ	1. BURÇA GIDA MAKİNE İTH İHRACAT VE DAHİLİ TİCARET - EROL ZENGİN 2. DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş. 3. ORBAL ARIÇILIK BALÇILIK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. 4. ALTIPARMAK GIDA SANAYİ VE TİC KOLLEKTİF ŞİRKETİ ÖZEN ÖZGÜR ALTIPARMAK (Dahili davalı) 5. ARIDAN GIDA TURİZM İNŞ TAAH PAZ SAN VE TİC LTD ŞTİ (Dahili Davalı)	İSTANBUL 11. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2014/809 İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 9. HUKUK DAİRESİ 2018/1941	TANARUFUN İPTALİ DAVASI		Dava; davalı borçlunun menkullerini 3. kişilere muvazaalı şekilde devretmek suretiyle alacaklılarından mal kaçırdığı ve kaçırmaya da devam ettiği iddiası ile tasarrufun iptali talebiyle açılmıştır. Mahkeme, 15.02.2018 tarihli karar ile ilgili davayı reddetmiş ve davalılar lehine vekalet ücreti ve yargılama giderine hükmedilmiştir. Davacı tarafından Yerel Mahkeme kararına karşı istinaf kaouu yoluna başvurulmuştur. İstinaf incelemesi devam etmektedir.
HALE ANŞİN BOZKURT	1. AL BAWAKIR KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ 2. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ŞİRKETİ 3. GC PEYZAJ FİDAN GIDA	İSTANBUL ANADOLU 26. İŞ MAHKEMESİ - 2019/120	İŞÇİ İLE İŞVEREN İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	Şimdilik 300,00 TL. Kademi Tazminatı ((Şimdilik) 200,00 TL İlbar Tazminatı ((	Davacı davalı şirketler nezdinde 30.05.2016 tarihinde planlama bütçe müdürü olarak işe başlamış olan davalıdan, 30.09.2018 tarihinde işine haksız olarak son verildiği iddiası ile ; kademi tazminatı, ilbar tazminatı, fazla mesai ücreti ve ücret alacağı talepleriyle

125

30 Haziran 2021

DENGİ YATIRIM
Beştaş V.D. 2910786669HALE ANŞİN
BOZKURT

	4. FARIM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 5. İÇİ İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 6. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 7. SEL KONUT İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ 8. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 9. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		(Simdilik)300,00 TL. Fazla Mesai Ücreti (Simdilik) 200,00 TL. Ücret Alacağı	29.01.2019 tarihinde açılmıştır . İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir
EMRE YAYUZ	1. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 2. PANA GAYRİMENKUL PROJE	İSTANBUL ANADOLU L. TÜKETİCİ MAHKEMESİ 2018/431	SÖZLEŞMEDEN DÖNME VE BEDEL İADESİ 422,875,00 TL. Asıl Alacak	Dava; Selimoğlu Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından üstlenilen Brooklyn Dream Projesi, 229 numaralı hâgımsız hâllüm adına yapılan Gayrimenkul Satış vaadi Sözleşmesi'nin feshedilmesi ve ödenen 422,875,00 TL bedelin

126

30 Haziran 2021

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

İSTANBUL ANADOLU L. T. MAHKEMESİ
30 Haziran 2021

ÖZGE VAVUZ	GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 3. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 4. SEL KONUT İNŞ. A.Ş. 5. SELİMOĞLU GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 6. SELİMOĞLU PROJE İNŞ. TİC. A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ 2018/309	SÖZLEŞMENİN FESHİ VE BEDELİ (ADESİ)	216.610,00 TL. Asıl alacak	İadesi talehi ile 16.05.2018 tarihinde açılmış, İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi 2018/309 Esas sayılı dosya ile birleşmiştir. Verel Mahkemeye Davanın kabulüne, 09/06/2017 tarihli gayrimenkul Satış Sözleşmesinin iptaline, karar verilmiştir. Denge Yatırım Holding tarafından istinaflarına yoluma bağvurulmuştur. İstinaf incelemesi devam etmektedir.
	1. DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş. 2. İCH İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 3. PANA GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 4. SEL KONUT İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 5. SELİMOĞLU GAYRİMENKUL PROJE	İSTANBUL ANADOLU 7. TÜKETİCİ MAHKEMESİ - 2018/282			Dava; Selimoğlu Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından üstlenilen Brooklyn Dream Projesi, B Blok 236 numaralı tuğmsız bölüm adına imzalanan 27.06.2017 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin, Sözleşmeye aykırılık sebebiyle iptali ve ödenmiş olan 216.610,00 TL'nin yasal faizi ile iadesi talehiyle 30.03.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.

127

30 Haziran 2021

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Denizli

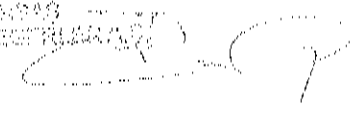
09.06.2018

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Denizli

09.06.2018

	GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ 6. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 7. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 8. ÖZVAPAK ORMAN ÜRÜNLERİ HIRDAVAT NAKLIYAT SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ.				
SERCAN ÇADIRCI	1. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC.A.Ş. 3. PANA AL BAKIR KONUT İNŞAAT A.Ş. 4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/258	İŞÇİ İLE İŞVEREN İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	(Şimdilik)300,00 TL. Kıdem Tazminatı + (Şimdilik)200,00 TL. İhbar Tazminatı + (Şimdilik)300,00 TL. Fazla Mesai Ücreti + (Şimdilik)100,00 TL. Yıllık İzni Alacağı +	Davası; davalı şirketler nezdinde 08.07.2015 tarihinde bütçe ve raporlarına uzunamı olarak işe başlanmış olan davanın, 06.11.2017 tarihinde işine haksız olarak son verildiği iddiası ile; kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, yıllık izin alacağı ve ücret alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.

AYŞE HİRAL KÜÇÜK BRUSADIN VIOLA	5. S. PANA YAPIM SINEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş. 7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş. 8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/264	(Şimdilik) 100,00 TL Ücret Alacağı Olmak Üzere Toplam 1,000,00 TL Belirsiz Alacak Davası	
	1. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş. 3. PANA AL BAWAKIR KONUT İNŞAAT A.Ş. 4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON		Şimdilik) 200,00 TL. Kıdem Tazminatı + (Şimdilik) 100,00 TL. İhbar Tazminatı + (Şimdilik) 100,00 TL. Fazla Mesai Ücreti + (Şimdilik) 100,00 TL. Yıllık Ücretli İzine Bışkin Ücret + (Şimdilik)	

30 Haziran 2021

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

30 Haziran 2021
DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

	TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 6. SEL. KONUT İNŞAAT A.Ş. 7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş. 8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			100,00 TL, Seldiz Günlük Maas Alacağı Olarak Üzere Toplamı 1.000,00 TL Belirsiz Alacak Davası	
ABİD BELET	1. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş. 3. PANA AL BAWAKİR KONUT İNŞAAT A.Ş. 4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/257	İŞÇİ H.E. İŞVEREN ARASINDAKİ SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	(Şimdilik)400,00 TL, Kudem Tazminatı + (Şimdilik)100,00 TL, İhbar Tazminatı + (Şimdilik)300,00 TL, Fazla Mesai Ücreti + (Şimdilik)100,00 TL, Yıllık Ücretli İzine İlişkin Ücret + (Şimdilik)100,00 TL, Son Ay Maas Alacağı	Dava; davacı şirketler nezdinde işe başlamış olan davalının işine, 11.11.2017 tarihinde haksız olarak son verildiği iddiası ile; kudem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, yıllık ücretli izine ilişkin ücret ve son ay maas alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.

130

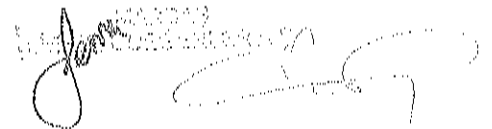
30 Haziran 2021

DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D.2910786689

İmza

	TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş. 7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş. 8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			Olması Üzere Toplam 1.000,00 TL Belirsiz Alacak Davası	
TÜLİN YANNIAZ	1. DENGİE YATIRIM HOLDİNG A.Ş. 2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş. 3. PANA AL BAWAKİR KONUT İNŞAAT A.Ş. 4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/256	İŞÇİ İLE İŞVEREN ARASINDAKİ SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	(Şimdilik)300,00 TL. Kıdem Tazminatı + (Şimdilik)200,00 TL İhbar Tazminatı + (Şimdilik)300,00 TL. Fazla Mesai Ücreti + (Şimdilik)100,00 TL. Yıllık İzin Alacağı + (Şimdilik)100,00 TL. Ücret Alacağı Olarak Üzere Toplam 1.000,00 TL Belirsiz Alacak Davası	Dava; davalı şirketler nezdinde işe başlamış olan davacının işine, 31.12.2017 tarihinde haksız olarak son verildiği iddiası ile; kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, yıllık izin alacağı ve ücret alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.

30 Haziran 2021

DENGİE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2010786689


6. SEL KÖNUT İNŞAAT A.Ş			
7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş.			
8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET A.Ş			

132

30 Haziran 2021

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

[Handwritten signature]
Denge Yatırım Holding A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

FATMA ÖZKUL	1. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/263	İŞÇİ İLE İŞVEREN ARASINDAKİ SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	(Şimdilik)300,00 TL. Kıdem Tazminatı +	Dava; davalı şirketler nezdinde 14.01.2014 tarihinde işe başlamış olan davacının, 24.12.2017 haksız olarak son verildiği iddiası ile; kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, yıllık izin alacağı ve ücret alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
	2. GC PEYZAJ FIDAN GIDA TARIMI SAN TIC A.Ş			(Şimdilik)200,00 TL. İhbar Tazminatı +	
	3. PANA AL BAWAKIR KONUT İNŞAAT A.Ş			(Şimdilik)300,00 TL. Fazla Mesai Ücreti +	
	4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş			(Şimdilik)100,00 TL. Yıllık İzin Alacağı +	
	5. PANA YAPIM SINEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			(Şimdilik)100,00 TL. Ücret Alacağı Olmak Üzere Toplam 1.000,00 TL. Belirsiz Alacak Davası	
	6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş				
	7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş.				
	8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				



DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

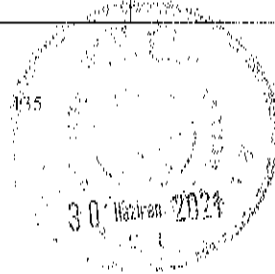
İmza
M. ÖZKUL

SEVGI SİPAHİ	1. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 2. GÜ PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş 3. PANA AL BAWAKİR KONUT İNŞAAT A.Ş 4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş 5. PANA YAPIM SINEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş 7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş. 8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/262	İŞÇİ İLE İŞYERİN ARASINDAKİ SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	(Şimdilik)300,00 TL. Kıdem Tazminatı + (Şimdilik)200,00 TL. İhbar Tazminatı + (Şimdilik)300,00 TL. Fazla Mesai Ücreti + (Şimdilik)100,00 TL. Yıllık İzin Alacağı + (Şimdilik)100,00 TL. Ücret Alacağı Olmak Üzere Toplam 1.000,00 TL. Belirsiz Alacak Davası	Dava; davalı şirketler nezdinde 29.09.2019 tarihinde işe başlamış olan davacının, 11.09.2017 haksız olarak son verildiği iddiası ile; kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, yıllık izin alacağı ve ücret alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
--------------	---	---	---	--	---

30 Haziran 2021

 DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
 Beşiktaş V.D. 2910786689

ALPER ZAFER	1. DENCE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/265	İŞÇİ İLE İŞVEREN ARASINDAKİ SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	(Şimdilik)300,00 TL. Kıdem Tazminatı + (Şimdilik)200,00 TL. İhbar Tazminatı + (Şimdilik)300,00 TL. Fazla Mesai Ücreti + (Şimdilik)100,00 TL. Yıllık İzin Alacağı + (Şimdilik)100,00 TL. Çerçet Alacağı Olarak Üzere Toplam 1.000,00 TL Belirsiz Alacak Davası	Dava; davalı şirketler nezdinde 05.03.2014 tarihinde işe başlamış olan davalının, 15.10.2017 haksız olarak son verildiği iddiası ile; kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, yıllık izin alacağı ve ücret alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemeşi devam etmektedir.
	2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş.				
	3. PANA AL BAWAKİR KONUT İNŞAAT A.Ş.				
	4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş.				
	5. PANA YAPINI SINEMA PRODUKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
	6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş.				
	7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş.				
	8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				



DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beyliköy V.D. 2910736689

İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ
30 Haziran 2024

ILDIRIM AHMADZADEH GERANI	1. DENGE YATIRIM HOLDING A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/255	İŞÇİ İLE İŞVEREN İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	(Şimdilik)500,00 TL Kıdem Tazminatı + (Şimdilik)250,00 TL İhbar Tazminatı + (Şimdilik)400,00 TL Fazla Mesai Ücreti + (Şimdilik)50,00 TL Yıllık İzin Alacağı Olmuk Üzere Toplamı 1.000,00 TL Belirsiz Alacak Davası	Dava; davalı şirketler nezdinde işe bağlanmış olan davacının işine, 01.12.2017 tarihinde haksız olarak son verildiği iddiası ile; kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, fazla mesai ücreti, yıllık izin alacağı talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
	2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş.				
	3. PANA AL BAWAKIR KONUT İNŞAAT A.Ş.				
	4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş.				
	5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TİCARET VE YATIRIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
	6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş.				
	7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş.				
	8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET A.Ş.				

30 Haziran 2021

DENGE YATIRIM HOLDING A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2010755669

MAHSUS
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
GİZLİ

MEHMET FATİH KUTLU	1. DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 3. İŞ MAHKEMESİ - 2018/251	İŞÇİ İLE İŞVEREN İLİŞKİSİNDEN KAYNAKLANAN ALACAK DAVASI	(Şimdilik) 300,00 TL. Kıdem Tazminatı	Dava; davalı şirketler nezdinde işe başlamış olan davalının işine, 01.09.2017 tarihinde haksız olarak son verildiği iddiası ile; kıdem tazminatı, ihbar tazminatı ve fazla mesai ücreti talepleriyle 11.06.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
	2. GC PEYZAJ FİDAN GIDA TARIM SAN TİC A.Ş.				
	3. 3PANA AL BAWAKİR KONUT İNŞAAT A.Ş.				
	4. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş.				
	5. PANA YAPIM SİNEMA PRODÜKSİYON TURİZM YATIRIM VE TİCARET A.Ş.				
	6. SEL KONUT İNŞAAT A.Ş.				
	7. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİCARET A.Ş.				
	8. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET A.Ş.				
				(Şimdilik) 200,00 TL. İhbar Tazminatı	
				(Şimdilik) 500,00 TL. Fazla Mesai Ücreti Olmak Üzere Toplam 1.000,00 TL. Belirsiz Alacak Davası	



[Handwritten signature]
DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beyliközü V.D. 2910786689

CENAL BURAK YILMAZ	1. TAYYAR RACİ ŞAŞMAZ 2. DENCE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 3. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 4. SELİMOĞLU PROJE İNŞ. TİC. A.Ş. 5. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 2. TİCARET MAHKEMESİ - 2018/498	SÖZLEŞME GEREĞİ ÖDENEN BEDELİN İADESİ	495.000,00 TL Asıl Alacak	Dava; Selimoğlu Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından üstlenilen Brooklyn Dream Projesi, 247 numaralı ve 107 numaralı bağımsız bölümler adına imzalanmış Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ne aylık havranılması gerçeğiyle, ödenen toplam 495.000,00 TL'nin yasal faizi ile iadesi talebiyle 29.05.2018 tarihinde açılmıştır. Dava kabul edilerek karara çıkılmış olup, istinaf başvurusu yapılmıştır.
-----------------------	---	--	---	---------------------------------	---

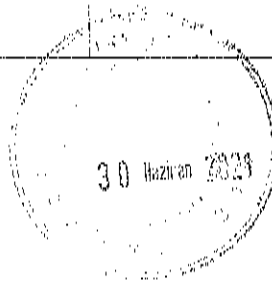
138

30 Haziran 2021

DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786609

İmza
DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

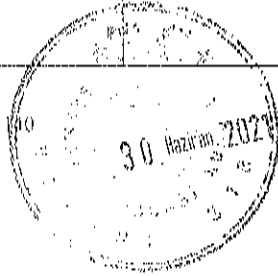
ENİS ÖZKAN	1. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ - 2020/520	TAPU İPTALİ VE TESCİLİ	2.323.223,88 TL	Davacı Enis Özkan ile duvahlardan Selimoğlu Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. arasında yapılan İzmir İl, Çeşme İlçesi, Reisdere Mahallesi, 8255 Ada, 1 Parsel numaralı gayrimenkul üzerinde davalı şirketin yüklenici sınıfı ile yer aldığı Çeşme Jardın Eden Sitesi'nin 53, 86, 101 numaralı Bağımsız Bölümlerine ilişkin gayrimenkul satış vaa'di sözleşmelerin gereği inşaatın tamamlanması, mümkün değil ise satın alınan bölümlerin rayiç bedellere ve davacıdan teslimin gerçekleşmemesi sebebiyle mahrum kaldığı karın tespiti ve tahsilii ayrıca 150.000,00 TL manevi tazminat talepleri ile açılan davadır. İlk derece muhkemesinin incelemesi devam etmektedir.
	2. SEL KONUT İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
	3. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ				
	4. PANA TAŞÇEKEN İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
	5. İÇİ İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ				
	6. HARUN TAŞÇEKEN İNŞAAT TAHHÜT PROJE MİMARLIK MÜHENDİSLİK MADENCİLİK NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ				
	7. CETAŞ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ				
	8. TAYYAR RACİ ŞAŞMAZ				



DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910766688

MAHKEME
İSTANBUL ANADOLU 3. T.C.

	9. İSMET TAŞÇEKEN 10. HARUN TAŞÇEKEN 11. CEMDET TAŞÇEKEN			
AK-FACTORING HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 35. İCRA DAİRESİ - 2019/29348	İHLAMLI TAKİP VEKALET ÜCRETİ	750,00 TL Asıl Alacak İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 27.05.2019 tarih ve 2019/46 D. İy. 2019/52 Karar numaralı ilamı uyarınca alacaklı- karşı tarafın yargılama esnasında kendisini vekil ile temsil ettirmesinden dolayı mahkemece 750,00 TL tutarında vekalet hizmetinin itiraz edenlerden alınarak karşı tarafa verilmesine hükmedilmiştir. Takip işbu vekalet alacağının tuhsiili talebiyle 24.07.2019 tarihinde açılmıştır.



DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786609

[Signature] MURAT
ULUSOĞLU
[Signature]

LİDİA ARPI ŞİRİNPINAR	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 13. İCRA DAİRESİ - 2019/46052	İLAHSIZ TAKİP	44.257,67 TL Asıl Alacak	Lidila Arpi Şirinpınar ile Denge Yatırım arasında akdedilen 02.05.2019 tarihli kira sözleşmesi uyarınca Denge Yatırım tarafından ödenmeyen 2019 yılı Eylül, Ekim, Kasım, Aralık ayları ile 2020 yılı Ocak, Şubat, Mart, Nisan aylarına ilişkin aylık 5.500,00 TL olmak üzere toplam 44.000,00 TL kira alacağının tahsil ve taşınmazın tahliyesi talebiyle açılmıştır. Alacaklı tarafından itirazın kaldırılması davası ikame edilmiştir.
INVEST-AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 31. İCRA DAİRESİ - 2019/46690	İLAHSIZ TAKİP	12.725,00 TL Asıl Alacak	Takip; Invest-Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından verilen değerlendirme hizmeti sonucunda kesilmiş bulunan 10.04.2019 tarih ve 12.725,00 TL tutarlı faturaya ilişkin olarak 27.12.2019 tarihinde açılmıştır. 06.01.2020 tarihinde ise Denge Yatırım tarafından takibe ihraz edilmiştir. İtiraz neticesinde takip durmuştur.
AS MUTEFAK GIDA VE TEMİZLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 27. İCRA DAİRESİ - 2019/24499	İLAHSIZ TAKİP	5.486,00 TL Asıl Alacak 597,80 TL İşlemiş Faiz Olmak Üzere Takipte Çıkışı Toplam 6.083,80 TL	Takip; As Mutfak tarafından Denge Yatırım Holding'e karşı kesilen faturalara hüsnen (051217, 051202, 051132, 051088, 051043 seri numaralı) 18.06.2019 tarihinde İstanbul 27. İcra Dairesi nezdinde başlatılmıştır. Denge Yatırım tarafından 25.06.2019 tarihinde takibe ihraz edilmiştir. İtiraz



DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş/V.D. 2910786609

[Handwritten signature]

ALTERNATİF BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ANONİM ŞİRKETİ	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİ - 2020/2157	İLANISIZ TAKİP	11.194,87 TL. Asıl Alacak	Takip; Alternatif Bağımsız Denetim tarafından 23.01.2020 tarihinde İstanbul 28. İcra Dairesi nezdinde başlatılmıştır. Denge Yatırım tarafından 27.01.2020 tarihinde işbu takibe itiraz edilmiştir. İtiraz neticesinde takip durmuştur.
EMİRE YAVUZ	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 18. İCRA DAİRESİ - 2020/11915	İLANLI TAKİP	422,875,00 TL. Asıl Alacak + 85,710,39 TL. İşlenmiş Faiz (Asıl alacak) + 38,051,25 TL. İlâm Vekâlet Ücreti + 1.463,67 TL. İlâm Vekâlet Ücreti İşlenmiş Faizi + 687,79 TL. Yargılama Gideri + 26,45 TL. Yargılama Gideri İşlenmiş Faizi Olarak Üzere Takipte Kesinleşen Miktar Toplam \$48,814,46 TL.	İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi'nin 04.02.2020 tarih ve 2018/309 Esas, 2020/157 Karar numaralı ilâmı uyarınca 09.07.2020 tarihinde, İstanbul 18. İcra Dairesi nezdinde icra takibi başlatılmıştır.
ASTORIA KULELERİ YÖNETİCİLİĞİ	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİ - 2020/14552	İLANISIZ TAKİP	18.991,97 TL. Asıl Alacak + 3,911,34 TL. İşlenmiş Faiz Olarak Üzere Takip Çıkışı Toplam 22.903,31 TL.	Takip; 2020 yılının Ocak, Şubat, Mart, Nisan, Mayıs, Haziran, Temmuz ayları aidat bedeli ile 2020 yılı Ocak ile Haziran ayları enerji kullanım bedeline ilişkin olarak 07.08.2020 tarihinde açılmıştır. Borca ve ödeme emrine Denge Yatırım

30 Haziran 2021

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

İSTANBUL
İCRA DAİRESİ
28. İCRA DAİRESİ

ASTORIA KULELERİ YÖNETİCİLİĞİ	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ - 2019/49628	İLAMSIZ TAKİP	TL Asıl Alacak + 2.495,39 TL İşlemiş Faiz Olmak Üzere Takipte Kesinleşen Toplam Miktar 19.761,59 TL.	tarafından yapılan itiraz neticesinde takip durmuştur. Takip: 2019 yılının Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık ayları aidat bedeli ile 2019 yılı Haziran ile Kasım ayları enerji kullanım bedeline ilişkin olarak 30.12.2019 tarihinde açılmıştır.
LİDİA ARPI ŞİRKİTİNAR	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 11. İCRA DAİRESİ - 2020/18086	İLAMSIZ TAKİP	30.981,50 TL Asıl Alacak + 539,33 TL İşlemiş Faiz Olmak Üzere Takip Çıkışı Toplam Miktar 31.520,83 TL	Takip: taraflar arasında akdedilen 02.08.2019 tarihli kira sözleşmesine binuen 2020 yılı Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül ayları kiralama işşkin olarak 15.09.2020 tarihinde açılmıştır. Denge Yatırım Holding tarafından borca ve ödeme ermine itiraz edilmiştir itiraz neticesinde takip durmuştur.
MAKPET PETROL ÜRÜNLERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	İSTANBUL 3. İCRA DAİRESİ - 2020/16400	İLAMLI TAKİP	1.350,00 TL Asıl Alacak + 79,22 TL İşlemiş Faiz Olmak Üzere Takip Çıkışı Toplam 1.429,22 TL.	İstanbul Anadolu 16. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 07.01.2020 tarih ve 2019/399 Esas, 2020/14 Karar numaralı ilamı uyarınca 01.09.2020 tarihinde, İstanbul 3. İcra Dairesi nezdinde icra takibi başlatılmıştır.



DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

İcra Dairesi
İcra Dairesi

ENİS ÖZKAN	1. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 2. SEİ KONUT İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 21. İCRA DAİRESİ - 2020/15435	İLAMLILIK TAKİP (İHTİYATİ HACİZ)	2.173.223,85 TL. Asıl Alacak	İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi'nin 2020/520 Esas sayılı dosyası üzerinden verilen 03.09.2020 tarihli ara karar gereğince davacı vekilinin ihtiyati bağlı mahkemeindeki ihtiyati tedbir talebi teminatsız olarak kabul edilmiştir. İşbu sebeple 2020/520 esas sayılı tüketici dosyasının davahları
------------	--	---	--	---------------------------------	--

145

30 Haziran 2021

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786609

İstanbul Anadolu 3. Tüketici
Mahkemesi'nin 2020/520 Esas
sayılı dosyası üzerinden verilen
03.09.2020 tarihli ara karar
gereğince davacı vekilinin ihtiyati
bağlı mahkemeindeki ihtiyati
tedbir talebi teminatsız olarak
kabul edilmiştir. İşbu
sebeple 2020/520 esas sayılı
tüketici dosyasının davahları

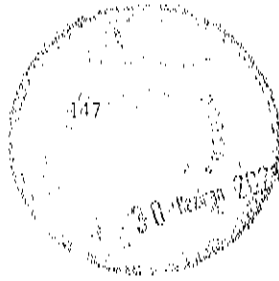
3. DENGİ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ					olarak g�r�len a�alavonda Denge Yatırım'ın da yer aldığı t�zel ve ger�ek k�şilerle mal varlığı �zerinde 2.173.223,85 TL değerinde ihtiyati haciz konulmuştur.
4. FANA TAŐ�EREN İNŐ�AT T�CARET ANONİM ŞİRKETİ					
5. İ�H İNŐ�AT GAYR�MENKUL YATIRIMLARI GELİŐ�TİRME ANONİM ŞİRKETİ					
6. HARUN TAŐ�EREN İNŐ�AT TAAHH�T PROJE M�MARLIK M�HEND�SLİK MADENCİLİK NAKLİYAT SANAY� VE T�CARET L�M�TED Ő�RKETİ					
7. CETAS GAYR�MENKUL YATIRIMLARI GELİŐ�TİRME ANONİM ŞİRKETİ					
8. TAYYAR RAC� Ő�SMAZ					
9. İŐMET TAŐ�EREN					
10. HARUN TAŐ�EREN					

30 Ocak 2021

DENGİ YATIRIM HOLD NG A.Ő .
BoŐ maz V.D. 2910786669

feri
DENGİ YATIRIM HOLD NG A.Ő .
BoŐ maz V.D. 2910786669

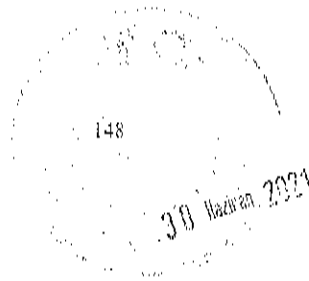
	11. CEVDET TAŞÇI				
	1. AL BAWAKIR KONUT İNŞAAT A.Ş.				
	2. DENCE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ				
	3. İCH İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ				
	4. PANA GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL ANADOLU 11. İCRA DAİRESİ - 2019/31643	İLANLI TAKİP (İHTİYATİ HACİZ)	587.880,00 TL. Asıl Alacak	
METİN DURMUŞ	5. PANA TAŞÇI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
	6. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
					Takip: Alacaklı Metin Durmuş tarafından 10.10.2019 tarihinde İstanbul Anadolu 1. Tükenici Mahkemesi'nin 2019/771 Esas sayılı dosyasından verilen ihtiyati haciz kararına istinaden borçluların malvarlığı üzerinde 587.880,00 TL. değerinde ihtiyati tedbir mahiyetinde ihtiyati haciz koyulması talebiyle açılmıştır.



DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

[Handwritten signature]
DENCE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

NEZAHATDURMUŞ	1. AY. BAWAKIR KONUT İNŞAAT A.Ş. 2. DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş. 3. İCH İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 4. PANA GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME A.Ş. 5. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 6. PANA TAŞÇI İNŞAAT TİCARET A.Ş. 7. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA DAİRESİ - 2019/2490	İLANLI TAKİP (İHTİYATİ HACİZ)	545.040,00 TL.	İstanbul Anadolu 7. Tüketici Mahkemesinin 2018/1068 Esas sayılı, 30/05/2019 ve 10/06/2019 tarihli, ihtiyati haciz kararı neticesinde işbu takip açılması olup söz konusu ihtiyati hacizlerin kaldırılmasına yönelik olarak yapılan istinaf incelemesi neticesinde İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 19. Hukuk Dairesi tarafından 23.09.2020 tarihli karar ile ihtiyati hacizlerin kaldırılmasına karar verilmiştir.
---------------	---	---	----------------------------------	----------------	--

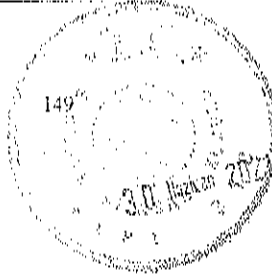


DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910786689

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PRONET GÜVENLİK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ	DENGE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	BANIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ - 2020/11993	İLANISIZ TAKİP	7.514,20 TL. Asıl Alacak	Takip, alacaklı Pronet ile Denge Yatırım Holding A.Ş. arasında bulunduğu iddia edilen cari hesap ilişkisine dayalı ilamsız icra takibidir. Henüz ödeme emri tarafımıza tebliğ edilmemiştir.
CEMAL BURAK YILMAZ	1. TAYYAR RACI ŞAŞMAZ 2. DENGE YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 3. PANA PROJE VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME A.Ş. 4. SELİMOĞLU PROJE İNŞ. TİC. A.Ş. 5. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İSTANBUL 32. İCRA DAİRESİ - 2021/3661 E.	İLANLI TAKİP	495.000,00 TL. Asıl Alacak 41.800,00 TL. Bam Vekalet Ücreti 1.987,60 TL. Yargılama Gideri Ve İşlemiş Faizler Olmak Üzere Takip Çıktısı 659.716,67 TL.	İstanbul Anadolu 2. Tüketici Hukuk Mahkemesi'nin 16.12.2020 tarih ve 2019/498 Esas, 2020/945 Karar numaralı ilamı uyarınca 08.02.2021 tarihinde, İstanbul 32. İcra Dairesi nezdinde icra talibi başlanmıştır.

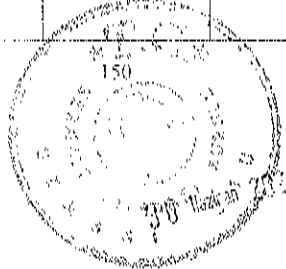


İmza
M. YILMAZ

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910780689

Denge Yatırım Holding Anonim Şirketi'ne İhbar Olunan Davalar

ÖZCAN LEVENT ERDEM	1. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİC. A.Ş. 2. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİC. A.Ş. 3. TAYYAR RACI ŞAŞMAZ (Feri Müdahil) 4. DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş. (İhbar Olunan) 5. ARTI YATIRIM HOLDİNG A.Ş. (İhbar Olunan)	İSTANBUL ANADOLU 14. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ - 2018/344	TAPU İPTALİYE TESCİL MÜMKÜN OLMAZSA BEDEL İADESİ	990.000,00 TL	Dava; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mah., 286 Pafta, 3408 Ada, 3 parselde bulunan ve yapımı Selimoğlu Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. tarafından üstlenilen Brooklyn Park, 361 numaralı bağimsız bölümün tapu kaydına iptali ile davacı adına tescilli, talebin Mahkemece kabul görmemesi halinde davayla yapılan ödemelerin faiziyle birlikte davacıya iadesi talebiyle 10.07.2018 tarihinde açılmıştır. İlk derece mahkemesinin incelemesi devam etmektedir.
ÖZCAN LEVENT ERDEM	1. SELİMOĞLU PROJE İNŞAAT TİC. A.Ş. 2. SELİMOĞLU YAPI İNŞAAT TİC. A.Ş.	İSTANBUL ANADOLU 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ - 2019/33	HİZMETİN AYIPLI OLMASINDAN KAYNAKLANAN BEDEL İADESİ	220.000,00 TL	Dava; Gayrimenkul satış vadi sözleşmesi çerçevesinde İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 286 pafta, 3419 ada, 1 parsel nolu taşınmazda inşa edilecek olan Brooklyn Life projesinde, 16. kat A12 nolu bağimsız bölümün davacıya teslim edilmediğinden bahisle, ilgili



DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910796689

[Handwritten signature]

	3. TAYYAR RACİ ŞAŞMAZ (Feri Müdatilü)				bağımsız bölüm için yapılan 220.000,00 TL ödemenin faizi ile birlikte tahsili talebiyle nezdinde, Yerel Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş olup gerekçeli karar henüz taraflara tebliğ edilmemiştir.
	4. DENGİ YATIRIM HOLDİNG A. Ş. (İhbar Olunan)				
	5. AKTI YATIRIM HOLDİNG A. Ş. (İhbar Olunan)				

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyaz lar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı* (%)
A	Nama	Vardır	31.124.999,70	500,00	1	31.124.999,70	62,24
B	Hamiline	Yoktur	218.875.000,30	500,00	1	218.875.000,30	437,76
					TOPLAM	250.000.000,00	

* Mevcut 50.000.000 TL'lik sermayeye oranını ifade etmektedir.

Şirket'in 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi bedelli sermaye artırımıyla 250.000.000 TL tutarında nakit karşılığı olmak üzere 300.000.000 TL'ye çıkartılacaktır. Sermaye artırımında rüçhan haklarının kısıtlanmamasına karar verilmiştir. Sermayeyi temsil eden A grubu nama yazılı pay karşılığı A grubu pay; B grubu hamiline yazılı pay karşılığı B grubu hamiline yazılı pay verilecektir. Şirket %500 oranında sermaye artırımını yapmaktadır.

A Grubu paylar borsada işlem görmeyecektir. B Grubu paylar borsada işlem görecektir.

ISIN Kodları ise; A Grubu (TFEDNGH0024) ve B Grubu Hisseler için (TFEDNGH0016)'dır.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

Kardan pay alma -hakkı (SPKn. madde 19); Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkını ifade eder.

Hak kazanılan tarih; halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Yatırımcılar kar payı riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zaman aşımı; Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avans bedelleri dağıtım tarihinden itibaren 5 yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun" hükümleri uygulanır. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurtiçinde ve yurtdışında yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Esas sözleşmenin Karın Tesbiti ve Dağıtımı başlıklı 14. Maddesine göre; Şirketin hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu olan vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan yıllık bilançoda görülen dönem net karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde dağıtılır:

Genel Kanuni Yedek Akçe:

a) TTK'nın 519. Maddesi hükümlerine göre çıkarılmış sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar %5 genel kanuni akçe ayrılır.

Birinci Kar Payı:

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak genel kurul tarafından belirlenen oran ve miktarda birinci kar payı dağıtılır.

İkinci Kar Payı:

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521. Maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

ç) Pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan %5 oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri TTK'nın 519. Maddesinin ikinci fıkrası c bendi uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

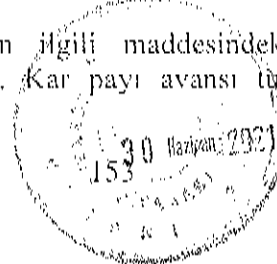
d) Kanun hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden dağıtılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına ertesi yıla kar dağıtılmasına karar verilemez.

Paylara ilişkin kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, sermaye piyasası mevzuatı gözetilerek yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

Bu esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınmaz.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili maddesindeki düzenleme çerçevesinde ortaklarına kar payı avansı dağıtabilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve



[Handwritten signature]

dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Şirket'in kar dağıtım politikası oluşturularak, ilk genel kurula sunulacaktır.

Oy hakkı (SPKn. madde 30, TTKn md. 434); Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkına sahiptir. Şirket'in yapılacak olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında A grubu pay sahiplerinin 15 oy hakkı, B grubu pay sahiplerinin 1 oy hakkı vardır.

Yeni pay alma hakları (TTKn md. 461, Kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn. Madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği); Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre alma hakkına sahiptir. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkartamaz.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma hakkı (SPKn. Madde 27; II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği); Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından, azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler SPK tarafından belirlenen süre içerisinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığında çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler. 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.

Ortaklıktan ayrılma hakkı (SPKn. Madde 24; II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği); 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.

Bedelsiz pay edinme hakkı (SPKn. Madde 19); Şirketin sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTKn md. 507);

Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Genel kurula davet ve katılma hakkı (SPKn. Madde 29,30, TTKn md. 414, 415, 419, 425, 1527); Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan pay sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Bilgi alma ve inceleme hakkı (SPKn. Madde 14, TTKn md. 437); Finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi, genel kurul toplantısından en az 3 hafta önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezlerde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere finansal tabloların bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan şirketin işleri, denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal davası açma hakkı (SPKn. Madde 18/6, 20/2, TTK madde 445-451); Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yüklenebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tabloların gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğan hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren 30 gün içerisinde 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 3 ay içerisinde iptal davası açabilirler.

Azınlık hakları (TTK Madde 411, 412, 439); Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirleyerek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı ve gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 iş günü içerisinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

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

Özel denetim isteme hakkı (TTK Madde 438); Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi 30 gün içerisinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulunun, 03.06.2021 Tarihli Toplantısında,

1. Şirketin büyüme süreci içerisinde sermaye gücünün artırılmasına yönelik olarak, Şirket Ana Sözleşmesinin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketimizin 300.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olmak üzere 250.000.000 TL (%500), artırılarak 300.000.000,-TL'ye çıkarılmasına,
2. Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının (rüçhan hakkının) kısıtlanmaması ve beheri 1 TL nominal değerli olan payların, yeni pay alma hakkı açısından 1 lot payın nominal değeri olan 1 TL üzerinden Merkezî Kayıt Kuruluşu sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,
3. Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,
4. 250.000.000 TL tutarındaki sermaye artırımını ile A grubu nama yazılı paylar karşılığında sermaye artırım oranında A grubu nama yazılı pay, B grubu hamiline yazılı paylar karşılığında sermaye artırım oranında B grubu hamiline yazılı pay çıkarılmasına, Para Birimi TRY,
5. A Grubu pay sahipleri Erdal KILIÇ, Veysi KAYNAK ve Ramadan KUMOVA'nın şirketten banka ödemeleri yoluyla oluşmuş alacaklarının, kendi payları için kullanacakları rüçhan hakları nedeniyle ödemeleri gereken tutarlardan mahsup edilmesine,
6. Nakit olarak arttırılan sermayeyi temsil eden paylara ilişkin yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan B grubu payların, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusunda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş.'de Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılmasına,
7. Borsa İstanbul A.Ş.'de Birincil Piyasa'da süresi içinde satılamayan payların mevcudiyeti halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Tebliği'nin 25. maddesi çerçevesinde satılamayan payların 6 iş günü içinde iptal edilmesi için Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili tebliğlere uygun olarak gerekli işlemlerin yapılmasına,
8. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların şirket ortaklarına SPK ve MKK'nın kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,
9. Yönetim Kurulunun kararıyla karara bağlanan bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonların kullanımına ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII -128. 1 sayılı Pay Tebliğinin 33. Maddesi gereğince hazırlanmış olan ekli "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Rapor'un onaylanmasına,
10. Türk Ticaret Kanunu'nun 457. Maddesi uyarınca, sermaye artırımını için hazırlanan ekli beyanın onaylanmasına,
11. VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 12. maddesinin altıncı fıkrası çerçevesinde, Şirketimizin sermaye artırımından elde edilecek fonun mevcut sermayesini aşması nedeniyle Kurulun ilgili düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflara olan ve ortaklığa nakit dışındaki varlık devirlerinden kaynaklanan borçların kısmen veya tamamen ödenmesinde kullanılmayacağına dair ekli beyanın onaylanmasına,
12. Sermaye Piyasası Kanunun md. 18/7 ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliğinin 12/2 hükümleri uyarınca sermaye artırım işlemlerinin tamamlandığına dair alınacak Yönetim

MAREAS
MENZIEGERLER A.G.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

İhraç edilecek paylar, yeni pay alma hakkı kullanımında nominal değerden (bir adet payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL'den satışa sunulacaktır), yeni pay alma hakkı kullanımından kalan paylar için nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş.'de oluşacak fiyattan Borsada satılacaktır.

Tasarruf sahiplerine satışta SPK'nın II- 5.2, sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak isteyen tasarruf sahiplerinin, BİST'de işlem yapmaya yetkili kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Söz konusu yetkili kurumların sunmuş olduğu kanallar dâhilinde pay alımı yapabileceklerdir.

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

Pay bedelleri Ziraat Katılım A.Ş. Merter Şubesinde bulunan 81-1032788-1 no'lu Denge Holding AŞ adına açılan TL hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba, MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahiplerimiz, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler. Rüçhan hakkı kullanımından kalan pay olması halinde, bu paylar, 2 iş günü süre ile rüçhan hakkı bedelinden aşağı olmamak üzere BİST Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde, BİAŞ üyesi banka veya aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten Borsa Üyesi, Marbaş Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe Ziraat Katılım Bankası A.Ş., Merter Şubesinde bulunan 81-1032788-1 no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra Borsa Birincil Piyasa'da satış yapılan payların takası T + 2 gün sonra Takasbank / MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili aracı kuruluşların listesi, Borsa İstanbul A.Ş.'nin aylık bülteninde ve web sitesi www.borsaistanbul.com üyeler başlıklı bölümünde yer almaktadır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

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

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910706680

158

30 Haziran 2021

[Signature]

Halka arzın iptal ya da ertelenmesi düşünülmektedir. Satış başladıktan sonra halka arz iptal edilmeyecektir.

SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde bu durum İhraççı veya yetkili kuruluş tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, İhraççı veya ihraççının uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci İhraççı veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi halinde Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde SPK tarafından onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısımları yayımlanır.

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

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

Karşılanmayan talebe ilişkin bedel ödemesi sözkonusu değildir. Birincil Piyasa'da gerçekleşecek satış fiyatı üzerinden ödenecek bedelin üzerinde bir tutar olmayacaktır.

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

Şirketimiz pay sahipleri, mevcut paylarının % 500'ü oranında yeni pay alma hakkına sahiptir. Yeni pay alma hakkından kalan payların borsada satışında herhangi bir kısıtlama yoktur.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

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

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

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

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910706689



[Handwritten signature]

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, yatırımcılarının yeni pay alma haklarını kullanmalarının ardından azami iki iş günü içinde (T+2) MKK tarafından yatırımcıların beyan edilen hesaplarına teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığı ile (www.kap.org.tr) duyurulacak olan tarihler arasında, 30 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Yeni pay alma oranı % 500'dür.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Merter Şubesi nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak için Şirket adına açılmış olan 81-1032788-1 no'lu TL hesaba yatırılacaktır.

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Baskı No: V.D. 2910786639

160

30 Haziran 2021

MARBAŞ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurum/kuruluşlar nezdinde muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, paylarının bulunduğu aracı kurum nezdindeki hesaplarına hak kullanım bedellerini yatırmak ve haklarını kullanmak suretiyle yeni paylarını alabileceklerdir.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

- i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,
 - a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla
 - b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.
- ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.
- iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Kullanılmayan B grubu yeni pay alma hakları Borsa birincil piyasada satılacaktır.

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

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

"Nemalandırılmayacaktır."

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Erdal KILIÇ	Yönetim Kurulu Başkanı
Veysi KAYNAK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ramadan KUMOVA	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet TANYAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa SAKA	Yönetim Kurulu Üyesi
Cenk MERİÇ	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Eyüp AKSACLI	Operasyonlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Atilla KURAMA	Danışma Kurulu Üyesi
Barış ATİKER	Danışma Kurulu Üyesi
Sedat ALSANCAK	Danışma Kurulu Üyesi
Arzu KEMERBAŞ	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Ahmet Cevdet KAYA	ACK Hukuk Bürosu – Avukat
Bircesu MERTKAYA	ACK Hukuk Bürosu – Avukat
Melisa Yağmur KAVASOĞLU	ACK Hukuk Bürosu – Avukat
Demet ÖNER	ACK Hukuk Bürosu – Avukat
Cansu DANSUK	ACK Hukuk Bürosu – Avukat
Sena TURGUT	ACK Hukuk Bürosu – Avukat
Umut Yarkin ŞAFAK	ACK Hukuk Bürosu – Avukat
Sait ÖCAL	Elit Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Murat ERKUN	Elit Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Ender SARI	Marbaş Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürü
Cem CİHAN	Marbaş Menkul Değerler A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vek.
Onur MUTLU	Marbaş Menkul Değerler A.Ş. Kurumsal Finansman Müdürü
Sema SUCU	Marbaş Menkul Değerler A.Ş. Muhasebe Müdürü

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar Borsada Satış yöntemi ile halka arz edileceğinden, halka arzdan alınan payların kesinleşmiş miktarı T+2’de yatırımcıların hesaplarına geçecektir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Paylar, yeni pay alma kullanımında 1 TL nominal değerli 1 adet pay 1 TL’den, kullanımdan kalan paylar ise borsa birincil piyasada 1 TL’den aşağı olmamak üzere satılacaktır. Talepde bulunan yatırımcılar, ilgili aracı kuruluşun, komisyon vb ücret politikalarına tabidir.

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

Yeni pay alma hakları 1 TL nominal değerli 1 adet pay için 1 TL'den kullanılacaktır. Kullanılmayan yeni pay alma hakları borsa birincil piyasada nominal düşük olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır. Satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğinde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır.

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

Kısıtlama yoktur.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Ticaret Unvanı: Marbaş Menkul Değerler A.Ş.

Merkez Adresi: Esetepe Mahallesi Eeza Sok No 6 Saftır İş Merkezi Şişli/İstanbul

Telefon: (0212) 286 30 00

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

Halka arz sadece yurt içinde yapılacaktır.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Konsorsiyum yoktur	En iyi gayret aracılığı	-	-	250.000.000,00 TL	% 500

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirketimiz ve Marbaş Menkul Değerler A.Ş. arasında 19.03.2021 tarihli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme, "En iyi gayret aracılığı" yöntemi ile rüçhan hakkı kullanımından kalan payların satışı kapsamaktadır. Satış, Borsa İstanbul birincil piyasada 2 iş günü ile payların halka arz edilmesidir. Kullanılmayan rüçhan haklarının satışından kalan

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D: 2910786689

163 30 Haziran 2021

Denizli Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

paylara ilişkin olarak Marbaş Menkul Değerler A.Ş.'nin herhangi bir taahhüdü bulunmamaktadır.

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

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Marbaş Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Yetkili kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon haricinde, doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlı ekonomik menfaati bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle yetkili kuruluş arasında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

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

Payları BİST kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin BİST'e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullanılmasını veya halka arz süreci içinde satın alınmasını ve MKK'da gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip Borsa düzenlemeleri çerçevesinde Borsa İstanbul A.Ş. Yakın İzleme Pazarında işlem görmeye başlayacaktır.

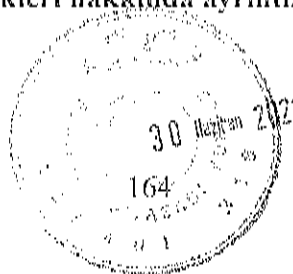
25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Mevcut A Grubu imtiyazlı paylar borsada işlem görmeyen statüde olup, sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak A grubu imtiyazlı paylar da borsada işlem görmeyen statüde olacaktır. Mevcut B grubu paylar ise BİST Yakın İzleme Pazarı'nda işlem görmektedir. Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak B grubu payların da bu pazarda işlem görmesi nedeniyle gerekli başvuru yapılacaktır.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.



Handwritten signature and stamp of the Ministry of Treasury and Finance, Republic of Turkey.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığı esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Sermaye artırımına ilişkin danışmanlık, aracılık ve yasal ücretleri içeren toplam tahmini maliyetin 888.750,00 TL olması beklenmektedir.

Ortaklığın sermaye artırımından sağlayacağı nakit girişinin maliyetler düşüldükten sonra tahmini 249.111.250,00 TL olması beklenmektedir. Bununla birlikte, Şirketin A grubu pay sahipleri Şirkete 31.315.740,00 TL fon sağlamış olup, A Grubu pay sahiplerinin sermaye artırım taahhüdü 31.124.999,70 TL'dir. Bedelli sermaye artırımı işleminde, A Grubu pay sahiplerince ödenmiş olan fondan; 25.021.499,70 TL'lik kısmı, A grubu pay sahiplerinin sermaye koyma borcuna mahsuben kullanılacak olup, bu doğrultuda sermaye artırımından elde edilecek nihai kaynak tutarının 224.089.750,30 TL olması beklenmektedir.

Tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki gibidir:

Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden (%0,2))	500.000,00 TL
Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	78.750,00 TL
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	100.000,00 TL
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	12.500,00 TL
Aracı Kuruluş Ücret (BSMV dahil)	157.500,00 TL
Tescil ve Diğer Giderler (Tahmini)	40.000,00 TL
TOPLAM MALİYET	888.750,00 TL
Satışa Sunulan Payların Nominal Değeri	250.000.000,00 TL
Pay Başına Düşen Birim Maliyet	0,003555
Toplam Net Fon Miktarı	249.111.250,00 TL

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

Sermaye artırımının amacı Şirket'in finansal durumunun iyileştirilmesi olup, Şirket sermayesinin 50.000.000,00 TL'den, 300.000.000,00 TL'ye artırılması nedeniyle nakden ihraç edilecek 250.000.000 TL nominal değerli pay karşılığı minimum 250.000.000,00 TL olması beklenen sermaye artırım gelirinden 888.750,00 TL olması beklenen masraflar düşüldükten

sonra kalan 249.111.250,00 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.

A Grubu pay sahipleri Şirkete 31.315.740,00 TL fon sağlamış olup, A Grubu pay sahiplerinin sermaye artırım taahhüdü 31.124.999,70 TL'dir. Bedelli sermaye artırım işlemi, A Grubu pay sahiplerince ödenmiş olan fondan; 25.021.499,70 TL'lik kısmı, A grubu pay sahiplerinin sermaye koyma borcuna mahsuben kullanılacaktır.

A grubu pay sahipleri tarafından sağlanan 31.315.740,00 TL'lik fonun, 30.001.000,00 TL'si Metrobil Teknoloji A.Ş.'nin sermayesinin %75 payının satın alınmasından dolayı Mehmet Horasan'a ödenmiştir. Fonun kalan kısmı 288.933,00 TL denetim-danışmanlık-değerleme ödemeleri, 195.000,00 TL'si icra ödemeleri, 640.066,70 TL'si cari hesap ödemeleri olarak kullanılmıştır.

Halka arz masrafları düşüldükten sonra sermaye artırımından elde edilecek 249.111.250,00 TL'lik kaynaktan A Grubu pay sahiplerinin şirkete sağladığı 25.021.499,70 TL'nin mahsup edilmesi nedeniyle elde edilecek net tutar olan 224.089.750,30 TL kaynağın ise aşağıdaki şekilde kullanılması planlanmaktadır.

a) İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi (21.590.750,30 TL)

Şirketin Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolarına göre yıllar itibarıyla net işletme sermayesi hesaplama tablosu aşağıdadır.

(TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
DÖNEN VARLIKLAR	108.693.688	51.441.736	81.307.630
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	23.341.437	20.833.615	110.115.368
NET İŞLETME SERMAYESİ	85.352.251	30.608.121	-28.807.738

Bu tabloya göre şirketin 2018 ve 2019 yıllarında net işletme sermayesi fazlası olduğu, 2020 yılında ise işletme sermayesi ihtiyacı olduğu görülmektedir. Sermaye artırımından sağlanacak brüt fonun 21.590.750,30 TL'lik kısmı şirketin işletme sermayesinin güçlendirilmesinde kullanılacaktır.

b) Metrobil Teknoloji A.Ş. Hisselerinin Satılma Bedellerinin Ödenmesi (14.999.000,00 TL)

Şirket 31.12.2020 tarih ve 2020/16 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Metrobil Teknoloji Anonim Şirketinin %75 inin satın alınarak iştirak edinilmesine karar vermiştir. Şirketin sermayesi 8.500.000,00 TL'dir.

31.12.2020 tarihinde Metrobil Teknoloji Anonim Şirketinin ortakları, Metin Hazıroğlu ve Mehmet Horasan ile yapılan sözleşme ile Taraflar, Metrobil Teknoloji AŞ'nin hisselerinin toplam değerinin 60.000.000-TL olduğu, Metin Hazıroğlu'na ait %5 hissesinin değerinin 3.000.000-TL ve Mehmet Horasan'a ait %70 hissesinin değerinin 42.000.000-TL olduğu hususunda mutabık kalmış, Satıcılar Metin

Haziroğlu'na ait %5 hissesinin değerinin 3.000.000-TL bedelle ve Mehmet Horasan maliki bulunduğu %70 hissesinin 42.000.000-TL bedelle , Alıcı DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş' ye satmayı ve DENGİ YATIRIM HOLDİNG A.Ş' de satın almayı karşılıklı olarak kabul ve taahhüt etmiştir. Aynı sözleşme ile DENGİ YATIRIM HOLDİNG, 31.12.2020 tarihinde yapılacak hisse devir muamelesi neticesinde, Metin Haziroğlu'na satın alınan % 5 hissesi karşılığında 3.000.000.-TL ve Mehmet Horasan'a satın alınan % 70 hissesi karşılığında 42.000.000-TL olan toplam 45.000.000-TL bedelin ödenmesine, bu tutarın 30.000.000-TL'sinin 1 ay içerisinde, kalan 15.000.000-TL tutarın ise 31.12.2021 tarihine kadar ödenmesini kabul ve taahhüt etmiştir.

Tera Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından 26.02.2021 tarihli olarak düzenlenen Değerleme Raporunda Şirket Değeri 61.353.262 TL olarak belirlenmiştir.

Metrobil'in sermayesinin %75 payının satın alınması işleminden doğan 45.000.000 TL pay devir bedelinin, 30.001.000,00 TL'si Şirket'in A grubu pay sahiplerinin Şirket'e sağladıkları fondan karşılanmış olup, kalan 14.999.000,00 TL pay devir bedeli borcu sermaye artırımından elde edilecek fondan karşılanacaktır.

Metrobil paylarının ödenmesi amacıyla A grubu pay sahiplerinin Şirkete sağladıkları 31.315.740,00 TL fonun 25.021.499,70 TL'si, yukarıda a başlığında belirtildiği şekilde, A grubu pay sahiplerinin sermaye borcuna mahsup edilecektir.

c) Fer Yapı A.Ş. Hisselerinin Satınalma Bedellerinin Ödenmesi (37.500.000,00 TL)

Şirket 27.11.20220 tarih ve 2020/12 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Anonim Şirketi (Fer Yapı)'nin sermayesine %25 oranında iştirak edilmesine karar vermiştir.

15.01.2021 tarihinde Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ'nin ortağı Ramadan Kumova ile yapılan sözleşme ile Satıcı Ramadan Kumova sözleşmede kararlaştırılan hüküm ve koşulların gerçekleşmesi şartına bağlı olarak, kapanış tarihinde Alıcı Denge Holding AŞ'ye her türlü takyidattan arı olarak ve tüm hak ve menfaatleri ile birlikte Fer Yapı AŞ'nin 2.000.000 TL olan toplam sermayesinin %25'ine denk gelen 500.000 TL'lik sermayeyi temsil eden 500 adet hissesini satmayı ve usulüne uygun olarak devretmeyi, Alıcı'da aynı koşullarla devralmayı kabul beyan ve taahhüt etmiştir. Anılan sözleşme ile şirketin toplam paylarının %25 (yüzde yirmi beş)'ine tekabül eden her biri 1.000 TL nominal değerli 500 adet hisse için toplam satış bedeli 75.000.000,00 (yetmişbeş milyon Türk lirası) TL olarak tespit edilmiş ve ödemenin en geç 14.01.2022 tarihine kadar yapılması kararlaştırılmıştır.

Destek Patent AŞ tarafından düzenlenen 04.12.2020 tarihli raporda şirketin Marka Değeri 11.696.153,01 EUR olarak tespit edilmiştir.

Tera Yatırım Menkul Değerler AŞ tarafından 08.02.2021 tarihli olarak düzenlenen Değerleme Raporunda da Şirket Değeri 243.132.631,00 TL olarak belirlenmiştir.

Sermaye artımından sağlanacak brüt fonun 37.500.000,00 TL'lik kısmı Ramadan Kumova'ya olan ve Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ (Fer Yapı) hisselerinin devralınmasından kaynaklanan borçların kapatılmasında kullanılacaktır.

Fer Yapı AŞ hisselerinin devralınmasından kaynaklanan borçların kalanı holding şirketinin nakit akışları ile ödenecektir.

d) Yeni Yatırım (Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. sermaye artırım)
(150.000.000-TL)

Şirket 27.11.2020 tarih ve 2020/12 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Anonim Şirketinin sermayesine %25 oranında iştirak edilmesine karar vermesi yanı sıra anılan şirketin sermaye artırımına, mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak minimum sermaye payı %50 olacak şekilde katılmasına karar vermiştir.

Şirket 17.03.2021 tarih ve 2021/4 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile iştirak Fer Yapı AŞ'nin 17.03.2021 tarihinde karar vermiş olduğu ve rüçhan haklarının Denge Holding AŞ lehine kısıtlanarak sermayenin 150.000.000,00 TL artırılması kararına uyarak, Fer Yapı AŞ'de gerçekleşecek 150.000.000,00 TL sermaye artırımına kısıtlanan rüçhan haklarının primli olarak kullanılarak katılmasına ve Denge Holding AŞ'nin Fer Yapı AŞ'deki iştirak payının % 53,84 oranına ulaşmasına karar vermiştir.

Sermaye artımından sağlanacak brüt fonun 150.000.000,00 TL'lik kısmı Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ'de %25 olan sermaye payının %53,84 oranına çıkarılması için yapılacak sermaye artırımında kullanılacaktır.

Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat AŞ'deki sermaye artırımı ile Denge Holding AŞ'den gelecek olan 150.000.000,00 TL 'nin yaklaşık 72.000.000,00 TL'lik kısmı şirketin banka kredilerinin kapatılmasında ve 78.000.000,00 TL'lik kısmı planlanan projelerinin finansmanında kullanılacaktır.

d-1 Banka Kredileri:

Şirket'in Banka ve Finans Kuruluşlarına olan toplam kısa ve uzun vadeli borcu 31.12.2020 tarihi itibarı ile 322.723.313,42 TL dir. Şirket, öncelikle Bankalara olan borçlarını ödeyip faiz yükünden kurtulmayı hedeflemektedir. Denge Holding AŞ'den gelecek olan 150.000.000,00 TL'nin 71.191.475,44 TL'lik kısmı ile ödenecek banka kredilerinin detayları aşağıdadır.

	KAPATILACAK BANKA KREDİLERİ			MEVCUT TEMİNAT DURUMU
	TUTAR	KREDİ VADESİ	KREDİ FAİZ ORANI (%)	
Halkbank	15.000.000,00	31.12.2029	11,00	İPOTEK
Kuveyt Türk	41.023.827,43	31.12.2025	13,50	İPOTEK
Akbank	11.694.737,88		12,25	İPOTEK
Kira	9.373.558,35	30.03.2025		Kira Temliği + İpotek KGF Teminatı
KGF	2.321.179,54	20.04.2023		
Albaraka	2.500.000,00	28.10.2024	9,60	Müşteri Senedi
Vakıfbank	972.910,13	31.12.2021	18,50	Müşteri Senedi
TOPLAM	71.191.475,44			

- Kira: 08/11/2017 Tarihli Beşiktaş 25. Noterliği onaylı Feryapı ile Akbank arasında imzalanmış 'Alacak Devri Sözleşmesi' ne istinaden Kira Gelirlerinin teminatını oluşturduğu krediyi ifade etmektedir.
- Tutar kolonun da yazan tüm rakamlar bankalara ödenip burada yazan Krediler kapatılacaktır.
- Ödenecek kredi tutarları faiz dahil tutarlardır.

d-2 Planlanan Projeler :

Fer Yapı AŞ'nin 2021 yılında yatırım yapmayı planladığı alanları üç ana başlık altında toplanabilir.

- Birinci Ana Başlık: Fer Yapı'nın geliştirilmiş olduğu ve 2017 yılında hayata geçmiş olan Premier Kampüs Ofis projesine yapılacak yeni yatırımlar.
- İkinci Ana Başlık: Almaya Hamburg Elshorn'da alınan 258.839 m2 arazinin proje geliştirme sürecine yapılacak yatırımlar.
- Üçüncü Ana Başlık: Geliştirilmesi planlanan yeni projeler.

I-PREMIER KAMPÜS OFİS (PKO) İYİLEŞTİRME VE GELİŞTİRME:

Brüt Parsel Alanı	: 37.308 m ²
Net Parsel Alanı	: 19.330,60 m ²
Toplam İnşaat Alanı	: 117.762,46 m ²
Tamamlanma yılı	: 2017

Premier Kampüs Ofis toplam BRÜT SATILABİLİR/KİRALANABİLİR alanı: 63.445,66 m² olup, proje alanının bir kısmı inşaat aşamasında lansmanı yapılarak satılmıştır. Toprak sahibi ile satışı yapılmayan bağımsız bölümler proje sonunda sözleşmesine uygun olarak pay edilmiştir. Mevcut durumda, brüt 22.276,11 m2 toplam alanın mülkiyeti Fer Gayrimenkul Geliştirme AŞ'nindir. Bu alanın brüt 7.753,57 m²'si halen kiralanmış olup, henüz kiraya verilmemiş olan brüt 14.522,54 m²'lik alanın brüt 12.613,81 m²'si için aşağıdaki projeler geliştirilmiştir.

- 4) B BLOK 4-5-6 ve 7. Katları Apart Otel'e dönüştürülecektir.
 - 5) B BLOK 2. Katı Hazır Ofis Projesine dönüştürülecektir.
 - 6) A BLOK 6. Ve 7. Katların bir bölümü Kalıçka Merkezine Dönüştürülecektir.
- 1 & 2 nolu projeler toprak sahibi Çelikler'le beraber geliştirilmektedir.

I-1. PKO APART OTEL PROJESİ:

Mülkiyeti Fer ve Çelikler'e ait toplam brüt 14.740 m² (Fer %50,8 ve Çelikler % 49,2) B Blok'un 4.-5.-6. ve 7. Katları yeniden fonksiyonlandırılarak bütün yatırım giderleri ortaklık hisse payları oranında Çelikler ve Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. tarafından yapılarak, Apart Otel'e dönüştürülecek ve toplam 159 apart otel ünitesi geliştirilecektir.

Bu geliştirilen bağımsız bölümler gelir üreten ve yatırım amaçlı gayrimenkul almak isteyenler ile Türk vatandaşlığı almak isteyen yabancı uyrukluların satışına sunulacaktır. Bu doğrultuda, yabancıya satışta uzmanlaşmış lider acentalar ile de satış pazarlama görüşmeleri başarı ile tamamlanmıştır.

PKO Apart Otel Projesi için Otel işletmesinin üstlenecek olan uluslararası 2 marka projemizi onaylamıştır ancak Radisson ile kontrat görüşmelerinin devam ettirilmesine karar verilmiştir. Fizibilite çalışmaları, proje planı hazırlanmış ve Radisson Hospitality Belgium ile Niyet Mektubu (Heads of Terms) imzalanmıştır.

Proje alanının, incec işler inşaatı, mekanik-elektrik incec işleri ve mimari dekorasyonu tamamlanacak ve hareketli mobilyaları alınacaktır Proje yönetimi usulü ile yapılacak olan işler konusunda uzman profesyonel şirketlere yaptırılacaktır. Otel projesinin Fer Yapı adına tahmini yatırım bütçesi ve gelir beklentisi aşağıdaki proje künyesinde verilmiştir.

PKO OTEL PROJESİ KÜNYESİ (FER YAPI PAYI)	
OTEL MARKASI	RADISSON
TOPLAM ODA SAYISI	159
31.12.2021 TARİHİNE KADAR YAPILACAK HARCAMA	643.000.000
SATIŞ NET GELİRİ	6207.300.000

Projenin toplam satış hasılatı 453.445.259 TL olup, Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. payı 230.350.191 TL hesaplanmıştır ve bu hasılatтан satış acente komisyon giderleri düşölerek satış net geliri 207.300.000 hesaplanmıştır.

Projenin 31.12.2021 tarihinde hayata geçirilmesi hedeflenmektedir. Projenin satışa çıkma hedef tarihi Temmuz 2021, satışın tamamlanma hedef tarihi Aralık 2022'dir.

I-2. PKO TEKNO PARK KULUÇKA MERKEZİ:

Premier Kampüs Ofis A Blok'ta yer alan ve tamamının mülkiyeti Fer Yapıya ait olan, brüt 3.525 m² ofis alanı için Türkiye'nin en büyük Tekno Park işletmesini yapan Yıldız Teknik Üniversitesi ile öngörüşmeler olumlu olarak tamamlanmıştır. Yönetici Şirket YILDIZ TEKNOPARK olacaktır.

Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. olarak Kuluçka Merkezini fiziki olarak işletmeye hazır hale getirecektir. Bununla ilgili olarak incec işler inşaatı, mekanik-elektrik incec işleri ve mimari dekorasyonu tamamlayacak ve hareketli mobilyaları da tamamlayacaktır.

Tamamlanma sonrası yaklaşık 400 adet start-up şirkete hizmet verecek Kuluçka Merkezi, kira geliri üretecektir. Kuluçka Merkezini oluşturan, kira ve işletme geliri üreten gayrimenkulün satılıp satılmayacağına henüz karar verilmemiştir.

Tahmini yatırım bütçesi ve gelir tahmini proje künyesi:

PKO KULUÇKA MERKEZİ PROJESİ KÜNYESİ	
YATIRIM TUTARI	€14.540.000
YILLIK ORTALAMA NET KİRA GELİRİ	€6.345.000

03.02.2021 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 7263 sayılı kanun ile Kuluçka Merkezlerinin Teknoloji Geliştirme Bölgeleri dışında da kurulabilmesine izin verilmiştir. Teknoloji Bakanlığı'nın Kuluçka Merkezleri Yönetmeliğini yakın tarihte yayınlanması beklenmektedir. Yönetmeliğin yayınlanmasını müteakip Fer Yapı ile Yıldız Teknopark arasında Kuluçka Merkezi sözleşmesi imzalanması gündeme gelecektir. Kuluçka Merkezine ait fizibilite çalışmaları ve tanıtım dokümanları tamamlanmıştır.

Kuluçka merkezinin 2021 yılı son çeyreği içerisinde imalatları (yatırımları) tamamlanarak açılması ve 2021 yılının Ekim ayı içerisinde kira geliri üretmeye başlaması hedeflenmektedir.

1.3. PKO HAZIR OFİS PROJESİ:

Premier Kampüs Ofis B Blok'ta yer alan brüt 3.766 m² ofis alanı için Dünya'nın en büyük Hazır Ofis İşletme şirketleri olan IWG Group Markalarından Regus ile ticari şartlarda anlaşılmış olup sözleşme görüşmeleri aşamasına geçilmiştir. Regus Hazır Ofis fizibilite çalışmaları ve Regus tanıtım dokümanları hazırlanmış olup Regus'un 30.09.2021 tarihinde faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Proje alanının, ince işler inşaatı, mekanik-elektrik ince işleri ve mimari dekorasyonu tamamlanacak ve hareketli mobilyaları alınacaktır. İnşaatın tamamlanmasına müteakip, İşletme Şirketi bu alanı işletecek ve karşılığında, sabit kira bedeli olarak 80 TL/m² ve net ciro gelirlerinin %75'ini Mal Sahibi olan Fer Yapı ve Çelikler'e ödeyecektir. Gelirlerin paylaşım oranı Fer Yapı %43,6 ve Çelikler %56,4 'tür. (Proje geneli Çelikler ve Fer %50-%50 ortaktır ancak katlara göre oransal değişiklikler olabilmektedir.)

Proje yönetimi usulü ile yapılacak olan işler konusunda uzman profesyonel şirketlere yaptırılacaktır. Fer Yapı Payı olan tahmini yatırım bütçesi ve gelir tahmini proje künyesinde verilmiştir.

PKO HAZIR OFİS PROJESİ KÜNYESİ (FER YAPI PAYI)	
YATIRIM TUTARI	€7.775.000
YILLIK ORTALAMA NET KİRA GELİRİ	€3.233.000

- Yıllık Ortalama Net Kira Geliri FER Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin 2023 yılında elde edilecek tahmini gelirdir.
- 2021 yılında sadece son 3 ayda gelir üretilebilmesi sebebi ile elde edilecek kira geliri 808.250 TL'dir.

II ALMANYA ELMISHORN KONUT + TİCARET PROJESİ :

258.269 m² arazi büyüklüğüne ve üzerindeki 11 binada toplam 9.676,88 m² kapalı alana sahip olan proje Hamburg'a 25 dakika mesafede olan Elmshorn'dadır.

Arazinin sahibi olan ImmobilienVerwaltungsgesellschaft mbH bu gayrimenkulleri yatırım amacıyla satın almıştır. İmar geliştirme Gayrimenkul geliştirme veya inşaat faaliyetlerinde



[Signature]
M. Kemal DİĞERLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bulunma programlarında yoktur. Bu arazi üzerinde imar izni olmamasına rağmen mevcut binaların kullanılması yönünde bir kısıtlama yoktur.

Immobilien Verwaltungsgesellschaft mBH ile Fer Yapı arasından yapılan Satış Vaadi sözleşmesi uyarınca, bu arazinin imara açılması ve inşaat izninin alınması konusunda geliştirme işlerinin tamamlandığı tarihte bu şirketin hisseleri 6.500.000 EURO bedelle Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş.'ye devredilecektir.

Yaklaşık 2 yıl sürmesi beklenen Projenin geliştirme süreci satış vaadi sözleşmesi imzası ile birlikte Şubat 2021'de başlamıştır. Proje geliştirme aşamasında hukukçular, gayrimenkul piyasası hakkında profesyonel analizler yapan şirketler, mimarlar, şehir plancıları ve halkla ilişkiler ve lobi faaliyeti yapan danışman şirketler ile beraber çalışmalar yapılmaktadır.

Gayrimenkul aracılık ve Pazar araştırmaları alanında dünyanın en büyük firması olan CBRE ile anlaşılmış en iyi kullanım modeli (Highest&Best-Use Market Research) Pazar araştırması yaptırılmıştır. (<https://www.cbrc.de/>)

Proje alanında geliştirilmesi hedeflenen proje için DB Architects ile anlaşılmış ve bir Konsept Proje hazırlanmıştır. (<http://www.dbarchitects.com.tr/>)

Geliştirilecek projenin yerel halkla ilişkiler ve pazarlama iletişimi çalışmalarının yapılması için Modus Factum GmbH şirketi ile anlaşılmıştır. (<https://modusfactum.de/>)

Geliştirilecek projenin siyasi kurumlarla ilişkilerinin yönetilmesi için HanBao Neue Energien GmbH (<https://www.hanbao-energien.eu>) şirketi ile anlaşılmıştır.

Geliştirilecek projenin yasal süreçlerinin takip edilmesi için Avukat Muammer Kazancı (<http://muammer-kazanci.com>) ile anlaşılmıştır.

Geliştirilecek projenin şehir planlama işleri için Joachim Naumann (<https://www.lugowska-naumann.de>) ile anlaşılmıştır.

Bunlarla birlikte, arazinin ve üzerindeki mevcut binaların (mevcut binaların kullanılmasına yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmadığı için) iyileştirme süreçleri devam etmektedir. Proje geliştirme sürecinde yapılması planlanan harcamalardan bir kısmını karşılamak üzere 2021 yılı sonuna kadar fonlanacak tutar:

İŞİN TANIMI	AVRO	TL
Arazi ve Mevcut Binalara harcanacak olan	750.000	6.920.000
Resmî Kurumlara yapılacak ödeme.	150.000	1.380.000
Planlama Ofisine	90.000	828.000
Mimari Ofise	270.000	2.484.000
Hukuk Danışmanı	45.000	414.000
PR Danışmanı	27.000	248.400
Geliştirme Danışmanı	75.000	690.000
Özel Projeler Geliştirme Danış.	90.000	828.000
Loby Faaliyetleri Geliştirme Danış.	90.000	828.000
Diğer Danışmanlık Hizmetleri	36.000	331.200
TOPLAM	1.623.000	14.931.600

ÖZET FON KULLANIM TABLOSU :

YERİ YAPIL PLANLANAN PROJELER	2021 YILI TAHİMİNİ NAKİT ÇIKIŞLAR TOPLAMI (TL.)
PKO OTEL PROJESİ	13.000.000
PKO KULUÇKA MERKEZİ	14.540.000
PKO HAZİR OFİS	7.775.000
ALMANYA PROJESİ	14.931.600
TOPLAM (TL.)	80.246.600

Denge Holding AŞ'den gelecek olan 150.000.000,00 TL 'nin 78.808.524,56 TL'lık kısmı yukarıdaki tabloda gösterilen projelerin nakit çıkışlarında kullanılacaktır.

III.YENİ GELİSTİRME PROJELERİ :

Şirketimiz İstanbul, İzmir, Bodrum ve Antalya'da bir çok arsa sahibi ile arazi satın alma veya kat karşılığı inşaat yapma iş modelleri üzerinden görüşmelerini yapmaya devam etmektedir. Bu devam eden görüşmelerden çıkacak sonuçlar, mevcut planlanmış yatırımlar (PKO Otel, PKO Kuluçka Merkezi, PKO Hazır Ofis ve Almanya projelerini) ile karşılaştırılarak, Şirket için verimliliği en karlı fon kullanım planlaması tekrar yapılacak ve projeler bu anlayışla hayata geçirilecektir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıda sunulmaktadır.

	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Halka Arz Fiyatı		1 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	50.000.000	250.000.000
İhraca İlişkin Maliyet		888.750,00 TL
Halka Arz Hasılatı		250.000.000 TL
Net Hasılat		249.111.250,00 TL
Özkaynak (31.12.2020)	7.127.290	257.127.290 TL
Çıkarılmış Sermaye	50.000.000	300.000.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	0,1425 TL	0,8570 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (TL)		0,7145 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		501,40

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Marbaş Menkul Değerler AŞ, Denge Yatırım Holding A.Ş.'ye sermaye artırım ve halka arz ile ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

İzahnamede, üçüncü şahıslardan sağlanan bilgilere yer verilmiş olup ihraççı, bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan eder.

İzahnamede yer alan finansal tablolarımız aşağıda bilgileri verilen bağımsız denetim firmaları tarafından denetime tabi tutulmuştur. Finansal tablolara ait bilgiler, bağımsız denetim raporlarından aynen alınmış olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tarih	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Adres	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Görüş
31.12.2020	Elit Bağımsız Denetim ve YMM AŞ	Halaskargazi Cad. Çankaya Apt.No 150 Kat 5 Şişli İstanbul	M. Sait ÖCAL	Şartlı Görüş
31.12.2019	Elit Bağımsız Denetim ve YMM AŞ	Halaskargazi Cad. Çankaya Apt.No 150 Kat 5 Şişli İstanbul	M. Sait ÖCAL	Görüş Bildirmekten Kaçınma
31.12.2018	Elit Bağımsız Denetim ve YMM AŞ	Halaskargazi Cad. Çankaya Apt.No 150 Kat 5 Şişli İstanbul	M. Sait ÖCAL	Olumlu Görüş

İş bu izahname hazırlanırken edinilen ve üçüncü şahıslardan alınan bilgilerin aynen alındığını, kullanıldığı yerlerde kaynağının verildiğini, Şirketin bildiği veya üçüncü şahsın yayınladığı bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

30.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Yoktur.

31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride

değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulmasını ve özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Paylardan elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesinde yatırımcıların gerçek kişi veya kurum olmasının yanında tam mükellef veya dar mükellef olmaları da önem arz etmektedir.

Genel Bakış

Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

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

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

Halka Arz Edilecek Paylar'a sahip kişilerin, söz konusu payların Borsa İstanbul'da elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilecek Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2021 takvim yılları için gelir vergisine tabi gelirleri aşağıda belirtilen oranlara bağlı olarak vergilendirilir.

Gelir Aralığı Gelir Vergisi Oranı

24.000 TL'ye kadar	%15
53.000 TL'nin 24.000 TL'si için 3.600 TL,	fazlası %20
130.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL,	fazlası %27
650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL,	fazlası %35
650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL,	fazlası %40

Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2020 yılı Kurumlar Vergisi oranı %22'dir. 22.04.2021 Tarih ve 31462 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun" ile 2021 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir. KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun tam mükellef olarak değerlendirilebilmesi için; (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum dar mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. Türkiye'de değerlendirilmesi ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları:

GVK'nın Geçici 67. maddesinin 1. Fıkrası uyarınca 31.12.2025 üzere, Borsa İstanbul'da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklama kuruluşları tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. Diğerlerinin yanı sıra, Borsa İstanbul'da işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklama) kuruluşları tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

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

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

- i. alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- ii. alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçların itfaşi halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- iii. Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- iv. Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2013/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, Borsa İstanbul'da işlem gören aracı kuruluş varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırımları ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0; (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, () numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlarda 24.05.2020 tarihinden itibaren iktisap edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikaları için %15, diğerleri için %10 uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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

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

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşımamak kaydıyla izleyen üç aylık dönemde devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının

izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkiyat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkiyat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, tam mükellef ve dar mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkiyet suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkiyet edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkiyata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilere yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkiyata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez. Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkiyata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) ayı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlemlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkiyata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkiyat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkiyat uygulamalarında, tevkiyata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) dar mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) dar mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü aya kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulamak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyat doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir idaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

Gerçek Kişiler

Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzeri olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkiif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 3. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2021 yılı için 53.000 TL'dir)beyan edilmesi gerekir.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkiif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmaz. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkiif suretiyle vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Kurumlar

Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-c maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısıyla istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

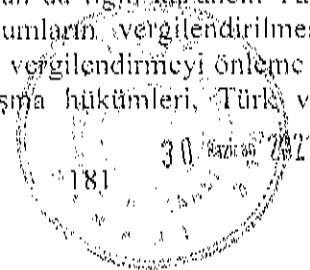
Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlara ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

Dar Mükellef Kurumlar

Dar mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme tam mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden dar mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.



[Signature]
DAR MÜKELLEFLERİN VERGİLENDİRİLMESİ
KURUMSAL VERGİLERİ

Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 35. maddesi ile 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip tam mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir. KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi, (vi) kredi ve benzeri finansal varlıkları; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların işyeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la değişik 94/6- b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (ii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) dar mükellef gerçek kişilere; (v) dar mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam mükellef kurumlarca; (i) tam mükellef kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

Gerçek Kişiler:

Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/2 maddesi uyarınca tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr

182 30 Haziran 2021

payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde ret ve iade edilecektir.

Ayrıca kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'na belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

Kurumlar:

Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 kurumlar vergisi oranı, 7061 sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere %22'ye çıkarılmıştır.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca (normal oran olan %20 üzerinden) iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, tam mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları,

kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıkların katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

32. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

33. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Premier Kampüs Ofis A Blok No:29-A/50 Kağıthane/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.dengcholding.com.tr ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) www.kap.gov.tr tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme raporları, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile esas sözleşme, vb.)
- 2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

34. EKLER

Bağımsız Denetim sorumluluk Beyanı

Ek 1: Sermaye artırımından elde edilecek gelirin "Fon Kullanma Yeri Raporu"

Ek 2: Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşların Beyanları

DENGE YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Beşiktaş V.D. 2910736669



[Handwritten signature and stamp]