DAMLA KENT PROJESİ

İZAHNAMEYE İLİŞKİN HAZIRLANAN ANALİST RAPORU

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ARAŞTIRMA BÖLÜMÜ
4 Ağustos 2025

1. RAPORUN AMACI

İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128,1 Pay Tebliği 29.maddesine istinaden İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ("İntegral Yatırım") tarafından, Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ("Ziraat Yatırım"), Vakıf yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (Vakıf yatırım) ve Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ("Halk Yatırım") yetkili aracı kurum olduğu Damla Kent projesine ait gayrimenkul sertifikalarının halka arzı kapsamında hazırlanan İzahnameyi değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir tavsiye veya teklif içermemektedir. Yatırımcılar, halka arza ilişkin izahnameyi inceleyerek karar vermelidir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı İntegral Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

2. PLANLANAN HALKA ARZ HAKKINDA ÖZET BİLGİ

DAMLA KENT HALKA ARZ ÖZET BİLGİ	
İhraççı	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Arsa Sahibi	TOKİ
Konum	İstanbul
Proje Aşamaları	A, B, C, D, E Etapları
Toplam Konut	5.325
Toplam Ticari Ünite	244 (Sertifikaya Konu Değil)
Toplam İnşaat Alanı	1.3 milyon m²
Halka Arz Tarihleri	4 - 8 Ağustos
Halka Arz Fiyatı	7,59 TL
Halka Arz İskonto Oranı	24,10%
İhraç Tutarı	14.599.226.657 TL
Ek Satış ile Birlikte Toplam İhraç Tutarı	21.408.304.627 TL
Halka Arz Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama
Aracılık Türü	En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Edilen Sertifika Adedi	1.923.481.773 Ek Satış Dahil:2.820.593.495
Tahsis Grupları ve Pay Oranları	Oransal Dağıtım
Borsa Kodu	DMLKT
Planlanan Proje Bitiş Tarihi	2029
Fiyat İstikrarı	Halka arz gelirinin %5'i, 30 gün süreyle planlanmaktadır
Konsorsiyum Liderleri	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Kaynak: Damla Kent İzahname

3. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Emlak Konut GYO), İstanbul Başakşehir'de yer alan ve TOKİ güvencesi altında geliştirilen Damla Kent Projesi'ne dayalı gayrimenkul sertifikalarını halka arz etmektedir. Toplamda 5.325 konut, 118 ticari ünite ve 126 ofis alanından oluşan proje, yatırımcılara hem konut sahibi olma hem de sermaye kazancı elde etme fırsatı sunmaktadır. Halka arz kapsamında her biri 7,59 TL sabit fiyatla satılacak 1.923.481.773 adet sertifika yatırımcıların talebine sunulmakta, ek satış hakkı ile bu sayı maksimum 2,82 milyar adede ulaşabilmektedir. Talep toplama süreci 4–8 Ağustos 2025 tarihlerinde gerçekleşecek olup, sertifikalar 14 Ağustos 2025 itibarıyla Borsa İstanbul'da DMLKT kodu ile işlem görmeye başlayacaktır. Halka arz, sabit fiyatla talep toplama yöntemiyle gerçekleştirilecek, tahsisat oranları belirlenmiş olup hem yurtiçi bireysel hem de kurumsal yatırımcılar katılım sağlayabilecektir.

Yatırımcılar yeterli sayıda sertifika topladıklarında Asli Edim kapsamında projeden bağımsız bölüm (konut) alma hakkına sahip olacak, yeterli sayıya ulaşamayan yatırımcılar ise Tali Edim kapsamında nakdi ödeme alabileceklerdir. TOKİ, proje kapsamında edim yükümlülüklerinin kayıtsız şartsız yerine getirileceğini garanti etmekte, satılamayan bağımsız bölümler için açık artırma sonrası en son değerleme değerinin %20 altına kadar ödeme taahhüdü sunmaktadır. Proje kapsamında halka arzdan elde edilecek gelir, inşaat finansmanı ve proje geliştirme çalışmalarında kullanılacaktır.

Sertifikalar hisse senedi benzeri şekilde Borsa İstanbul'da alınıp satılabilmekte, bu sayede yatırımcıya hem likidite hem de esneklik imkânı sağlamaktadır. Halka arz gelirinin %5'i oranında kaynak, işlem gördüğü ilk 30 gün boyunca fiyat istikrarı sağlamak amacıyla kullanılabilecektir. Halka arz fiyatı, projenin piyasa değerine kıyasla yaklaşık %24,1 iskonto içermektedir. Sertifikalara ilişkin elde edilen kazançlar, mevcut vergi mevzuatı çerçevesinde %0 stopaja tabidir.

Gayrimenkul Sertifikasının Avantajları:

- Küçük birikimlerle yatırım
- Zaman içinde kademeli alım yapabilme
- Enflasyona karşı değer koruma
- Konut değer artışından pay alma (tali edim)
- TOKİ'nin satın alma ve ödeme garantisi sayesinde minimum risk

Riskler:

- Fiyat volatilitesi
- Projeye özel riskler (tamamlanma riski vs.)
- Tali edimde oluşacak nihai satış fiyatı belirsizliği

3.1 Ortaklık Yapısı

Ortaklığın Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Sermaye (TL)	Payı (%)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	253.369.919,00	6,67%
	B	1.621.460.838,35	42,70%
Halka Açık Kısmı	B	1.925.120.897,70	50,60%
Diğer Ortaklar	B	48.344,95	0,03%
Toplam		**3.800.000.000,00**	**100%**

Kaynak: Damla Kent İzahname

4. ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

4.1. Bilanço

Bilanço (Bin TL)	31.12.2023	21.12.2024
Dönen Varlıklar	164.388.932	188.736.805
Duran Varlıklar	11.006.794	16.166.152
Aktif Toplamı	**175.395.726**	**204.902.957**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	89.842.559	108.054.429
Özkaynaklar	**82.628.540**	**95.803.122**
Toplam Kaynaklar	**175.395.726**	**204.902.957**

Kaynak: Damla Kent İzahname

4.2. Gelir Tablosu

Gelir Tablosu (Bin TL)	31.12.2023	31.12.2024
Brüt Kar	12.262.863	8.606.205
Esas Faaliyet Karı	5.394.176	9.139.689
Finansman Geliri Öncesi Faaliyet Karı	5.403.868	9.138.932
Sürdürülen Faaliyetler Veri Öncesi Karı/Zararı	-6.096.315	6.527.934
Net Dönem Karı/Zararı	**-5.882.442**	**13.197.381**

Kaynak: Damla Kent İzahname

5. Gayrimenkul Sertifikalarının İhraç ve Vade tarihleri hakkında bilgi

Önemli Tarihler	Tarih
Borsada İşlem Görme (tahmini)	14.08.2025
Asli Edim Kullanım Süresi Başlangıç Tarihi	12.02.2026
Asli Edim Kullanım Süresi Bitiş Tarihi	**11.08.2028**
Tali Edim İfa Süresi Başlangıç Tarihi	14.08.2028
Proje Bitiş Tarihi (tahmini)	9.02.2029
Edim Değişikliği Talep Edilebilecek Son Tarih	10.07.2029
Borsada Son İşlem Tarihi	3.08.2029
Tali Edim İfa Süresi Bitiş Tarihi	7.08.2029
Asli Edim İfa Süresi Sonu	**10.08.2029**
Vade Tarihi (Tali Edim ifa tarihi)	**15.08.2029**

Kaynak: Damla Kent İzahname

6. Gayrimenkul Sertifikası Sistemi

Sertifika Sistemi	
Sertifika Fiyatı	7,59 TL
Yatırım Aracı Tipi	SPK denetiminde sermaye piyasası aracı
Sertifikalar	Borsa İstanbul'da işlem görecek
İki Kullanım Yolu	
Asli Edim	Yeterli sayıya ulaşılırsa doğrudan konut alınabilir.
Tali Edim	Vade sonunda eldeki sertifikalar bedel karşılığı nakde çevrilir.
TOKİ Güvencesi	Asli veya tali edim yoluyla mülkiyet devri ya da bedel ödeme garantisi sunar.

Kaynak: Damla Kent İzahname

7. Konut Tipleri ve Gereken Sertifika Sayıları (A+B Etapları için)

Daire Tipi	Büyüklük	Gerekli Sertifikası	Tahmini Değer (TL)
1+1	62 m²	631.516	4.793.206
2+1	88 m²	863.276	6.552.265
3+1	144 m²	1.384.916	10.511.512
4+1	194 m²	1.833.345	13.915.089

Kaynak: Damla Kent İzahname

Yasal Uyarı Notu: Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Bu bilgiler ve görüşler önceden haber vermeksizin değiştirilebilir. İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. bilgilerin ve ifade edilen görüşlerin doğru, eksiksiz ve güncelleştirilmiş olduğuna dair (açıkça ifade edilmiş veya ima edilmiş) hiçbir beyan ve taahhütte bulunmaz. İçerik kesinlikle mali, hukuki, vergi veya diğer konularda bir tavsiye niteliği taşımadığı gibi, tamamen içeriğe dayalı olarak yatırım yapılmamalı veya karar alınmamalıdır. Herhangi bir yatırım konulu karar almadan önce bir uzmandan görüş alınmalıdır. Sorumluluğun Sınırlandırılması: İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. herhangi bir sınırlandırma olmaksızın, dolaylı, direkt veya bir fiilin sonucu olarak ortaya çıkan zararlar da dâhil olmak üzere her türlü kayıp ve hasarla ilgili sorumluluk kabul etmez.

Çekince: Bu rapor tarafımızca doğruluğu ve güvenilirliği kabul edilmiş kaynaklar kullanılarak hazırlanmış olup yatırımcılara kendi oluşturacakları yatırım kararlarında yardımcı olmayı hedeflemekte ve herhangi bir yatırım aracını alma veya satma yönünde yatırımcıların kararlarını etkilemeyi amaçlamamaktadır. Yatırımcıların verecekleri yatırım kararları ile bu raporda bulunan görüş, bilgi ve veriler arasında bir bağlantı kurulamayacağı gibi, söz konusu kararların neticesinde oluşabilecek yanlışlık veya zararlardan kurum çalışanları ile Ulukartal Holding A.Ş. ve İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

Bu rapordaki her türlü iç ve dış piyasa tablo ve grafikler, bu konularda resmi hizmet veren yetkili üçüncü kişi kurumlardan elde edilmiş olup, İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından herhangi bir maddi menfaat beklentisi olmaksızın genel anlamda bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda bulunan bilgiler belli bir gelirin sağlanmasına yönelik olarak verilmemektedir.