

DAMLA KENT PROJESİ

BİLGİ NOTU

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 izahnameyi 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
Toplam Bağımsız Bölüm-Konut	A Etabı 1595 bağımsız bölüm ve 1.540 konut Ek satış olması durumunda; B Etabı 721 bağımsız bölüm ve 674 konut
Bloklar	A, B, C, D, E
İlk Halka Arza Konu Blok	A Blok
Tahsisat	1.923.481.773 TL nominal adetlik halka arzın tamamı (%100) Yurt İçi Yatırımcılara tahsis edilmiştir.
Seritifa Birim Halka Arz Fiyatı	Oransal Dağıtım (Tüm Yatırımcılar)
Halka Arz Tarihleri	4-5-6-7-8 Ağustos
Halka Arz Fiyatı	7,59 TL
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
Halka Arz Edilen Sertifika Adedi	A Etabı: 1.923.481.773 adet Ek Satış Dahil A+B Etabı: 2.820.593.495 adet
Halka Arz Tahsisatı	Yatırımcılar herhangi bir tahsisat grubuna ayrılmamı olup Yurt İçi Bireysel ve Yurt İçi Kurumsal tüm Yatırımcılar, "Yurt İçi Yatırımcılar" olarak tek bir grup oluşturulacaktır.
Borsa Kodu	DMLKT
Fiyat İstikrarı İşlemleri	-30 gün süre ile fiyat istikrarı planlanmaktadır. -Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde, halka arz edilen gayrimenkul sertifikalarının tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak elde edilecek toplam brüt halka arz gelirinin %5'ine kadar olan kısmı fiyat istikrarı işlemleri için kullanılacaktır. -Fiyat istikrarı işlem süresi bittikten sonra, fiyat istikrarı işlemlerinden arta kalan tutar olması durumunda, bu tutar likidite sağlayıcılık işlemleri için belirlenen toplam brüt halka arz gelirinin %5'ine kadar olan fonun oluşumunda kullanılacaktır.

Kaynak: Damla Kent izahname

3. Halka Arza İlişkin Özet Bilgi

Damla Kent Projesi, toplam 379.232,62 m² arsa üzerinde geliştirilen ve 5 etaptan oluşan karma kullanımlı bir yerleşim kompleksi olarak planlanmıştır. Damla Kent Projesi kapsamında 5.325 adet konut, 118 adet ticari birim ve 126 adet ofis olmak üzere toplam 5.569 adet bağımsız bölümün inşa edilmesi öngörülmektedir. Damla Kent Projesi arazisi, Kuzey Marmara Otoyolu ve Mahmutbey Bağlantı Yolu'na doğrudan erişim imkânı sunmakta olup, şehir hastanesi, metro hatları ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'ne yakındır. Proje, İstanbul Havalimanı'na 15 dakika, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne 20 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 25 dakika ve 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 30 dakika mesafede bulunmaktadır. Yatay mimari anlayışıyla zemin kata ilaveten 6 kat yüksekliğinde tasarlanan Damla Kent Projesi'nde, 2 sosyal tesisin yanı sıra ilkokul, ortaokul ve lise olmak üzere tüm eğitim kademelerini kapsayan eğitim alanları, peyzaj ve otopark gibi planlanan sosyal alanlar mevcuttur.

Konut tipolojisi incelendiğinde, 1+1 daireler tüm dairelerin %8,4'ü oranında olup, genç profesyoneller ve yatırım amaçlı kullanıcılar hedeflenirken, %49,10 oranındaki 2+1 daireler çekirdek ailelere, %34 oranındaki 3+1 daireler ailelere odaklanmıştır. %8,45 oranındaki 4+1 daireler ise üst segment kullanıcılara hitap etmektedir.

Damla Kent Projesi, geliştirme ve inşaat süreçlerinin etkin yönetimi, maliyet kontrolü ve risk dağılımı amacıyla A, B, C, D ve E olmak üzere beş ana etaba ayrılmıştır. A Etabı, Damla Kent Projesi kapsamında inşası planlanan Bağımsız Bölümler'den 1.540 adedini içermektedir. İlk olarak A Etabı'nda yer alan bu 1.540 adet Bağımsız Bölüm'ün inşasının finansmanı için toplam 1.923.481.773 adet 14.599.226.657,00 TL değerinde Sertifika halka arz edilecektir. Yeterli talep gelmesi halinde bu Sertifikalar'a ek olarak Emlak Konut GYO, B Etabı kapsamında inşa edilecek 674 adet Bağımsız Bölüm'ün inşasının finansmanı için toplam 897.111.722 adet 6.809.077.970 TL değerindeki Sertifika'yı ek satışa konu edebilecektir.

Emlak Konut GYO, Kurulca onaylı ihraç tavanı dahilinde kalmak suretiyle 1 yıl boyunca Damla Kent Projesi kapsamındaki diğer Bağımsız Bölümler'in (C, D, E Etapları ile yeterli talep gelmemesi durumunda B Etabı ve A Etabı'nın ihraca konu edilmemiş Bağımsız Bölümleri) inşasının finansmanını sağlamak üzere bir veya daha fazla tertip halinde Sertifika ihracı gerçekleştirebilecektir. Damla Kent Projesi çerçevesinde inşa edilmiş olsa dahi inşası Sertifika ihraç gelirleri ile finanse edilmemiş olan Bağımsız Bölümler, Asli Edim veya Tali Edim'e konu edilemeyecektir.

Damla Kent Projesi'nde ilk tertip ihraca konu edilmemiş olan C, D ve E etaplarının da inşası planlanmaktadır. Emlak Konut GYO ve TOKİ tarafından uygun görülmesi halinde, ilk ihraca konu edilmemiş olan C, D ve E etaplarının ve ilk tertip kapsamında yeterli talep gelmemesi durumunda B Etabı ile A etabının ihraca konu edilmeyen bloklarının yeni tertip ihraçlara konu edilmesi mümkündür.

3.1 Ortaklık Yapısı

Ortaklığın Ticaret Unvanı	Grubu	Sermayedeki Payı	
		Sermaye (TL)	Payı (%)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	253.369.919,00	6,67%
Halka Açık Kısmı	B	1.621.460.838,35	42,70%
Diğer Ortaklar	B	1.925.120.897,70	50,60%
		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 görecektir
İki Kullanım Yolu	
Asli Edim	Yeterli sayıya ulaşırsa 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 Sertifika	Halka Arz Fiyatı (TL)
1+1	62 m ²	631.516	4.793.206
2+1	88 m ²	863.276	6.552.265
3+1	144 m ²	1.384.916	10.511.512
4+1	194 m ²	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 dayanarak 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.