

# 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 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                                                                                                    |
| 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 m <sup>2</sup>                                                                                   |
| 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<br>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 gelirin %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 değerlendirme 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 kullanılabilir. 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%       |
| 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%       |
| <b>Toplam</b>                                                                        |                  | <b>3.800.000.000,00</b> | <b>100%</b> |

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         |
| <b>Aktif Toplamı</b>      | <b>175.395.726</b> | <b>204.902.957</b> |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 89.842.559         | 108.054.429        |
| <b>Özkaynaklar</b>        | <b>82.628.540</b>  | <b>95.803.122</b>  |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>   | <b>175.395.726</b> | <b>204.902.957</b> |

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         |
| <b>Net Dönem Karı/Zararı</b>                   | <b>-5.882.442</b> | <b>13.197.381</b> |

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        | <b>11.08.2028</b> |
| 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         |
| <b>Asli Edim İfa Süresi Sonu</b>              | <b>10.08.2029</b> |
| <b>Vade Tarihi (Tali Edim ifa tarihi)</b>     | <b>15.08.2029</b> |

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                                            |
| <b>İki Kullanım Yolu</b> |                                                                               |
| 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 | Büyükölük          | Gerekli Sertifika | Tahmini Değer (TL) |
|------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 1+1        | 62 m <sup>2</sup>  | 631.516           | 4.793.206          |
| 2+1        | 88 m <sup>2</sup>  | 863.276           | 6.552.265          |
| 3+1        | 144 m <sup>2</sup> | 1.384.916         | 10.511.512         |
| 4+1        | 194 m <sup>2</sup> | 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.