

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş.
1.2. Merkez Adresi : Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No: 3 -5/3 Sarıyer/İstanbul
1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
1.4. Ticaret Sicil Numarası : 508268-0
1.5. Faaliyet Konusu : Şirket, 2003 yılında gayrimenkul sektöründe projeler geliştirmek amacıyla kurulmuştur; ticaret sicil tescili 22 Ekim 2003 tarihinde tamamlanmıştır. Şirket merkezi, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi No: 3-5/3 adresinde yer almaktadır.

Şirket'in merkez adresi Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. No:3 -5/3 Sarıyer/İstanbul'dur. Şirket'in şubesi bulunmamaktadır.

31.12.2025 itibarıyla çalışan sayısı 15'tir.

Şirketin esas faaliyet konusu, gayrimenkul geliştirme ve işletmeciliktir. Kuruluşundan bu yana geçen süre içinde şirket, yaklaşık 160.000 m² büyüklüğünde A+ sınıf ofis projesi geliştirmiştir. Şirket, faaliyetlerini stratejik olarak İstanbul'un Maslak, Dolapdere ve Esenyurt bölgelerinde yoğunlaştırmıştır. Şirketin faaliyet stratejisinin merkezinde, özellikle Merkezi İş Bölgeleri'nde (MİB) yüksek nitelikli ofis projeleri geliştirmek ve bu projeleri yerli/yabancı kurumsal kiracılara sunmak yer almaktadır. Ayrıca şirket, geliştirdiği projelerde çevreye duyarlı, enerji verimliliği yüksek yeşil bina standartlarını benimsediğini beyan etmektedir; nitekim tamamlanan projelerinin büyük bölümü LEED Gold sertifikasına sahiptir.

Şirket'in Gayrimenkul Proje Portföyü aşağıda yer almaktadır.

Proje	Durum	Kiralanabilir Alan
Kapital Maslak İş Merkezi	Tamamlandı	~5.000 m ² (10 ofis katı + 2 mağaza)
Olive Plaza	Tamamlandı	~7.400 m ² (14 kat)
Maslak Link	Tamamlandı	~15.360 m ² (16 kat)
DLP No.1	Tamamlandı	~11.400 m ² (6 kat)
Maslak Square	Tamamlandı	~37.500 m ² (30 kat, 2 blok)
Maslak No.23	Devam ediyor	5.900 m ²
Bahçeşehir Konut Projesi	Devam ediyor	16 blok / 2.000 daire

Şirketin devam eden projeleri arasında, toplam 5.900 m² kiralanabilir alana sahip, iş merkezi-han konseptiyle tasarlanan ve 2025 yılında tamamlanması öngörülen Maslak No.23 projesi bulunmaktadır.

Bunun yanı sıra şirket, Bahçeşehir'de 68 dönümlük arazi üzerinde, 16 blok ve 2.300 daireden oluşan, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tiplerini içeren bir konut projesi geliştirmektedir. Bu proje, şirketin tarihsel olarak ofis gayrimenkulü ağırlıklı portföyünün konut segmentine doğru genişlediğini gösteren ilk büyük ölçekli yatırım niteliğindedir.

Şirket'in 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hasılat bilgileri aşağıda sunulmaktadır.

TL	31.12.2024	31.12.2025
Hasılat	442.029.590	668.558.743

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 5 adet gerçek kişiden oluşan pay sahibi bulunmaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
Vedat Sadioğlu	-	258.125.000	51,63
Raşel Sadioğlu	-	141.875.000	28,37
Claudia Luce Sadioğlu	-	50.000.000	10,00
Yael Sadioğlu	-	25.000.000	5,00
Alen Anav	-	25.000.000	5,00
Toplam	-	500.000.000	100,00

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Yoktur.

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Tüzel kişi ortağımız yoktur.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK Tarihi	Görev Süresi
Moris Sadioğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	17.07.2025	3 yıl
Vedat Sadioğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	17.07.2025	3 yıl
Ali Ferzan Nalbantoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	17.07.2025	3 yıl
Raşel Sadioğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	17.07.2025	3 yıl
Yiğit Özkes	Yönetim Kurulu Üyesi	17.07.2025	3 yıl

Şirket'in esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 8'nci maddesi uyarınca "Yönetim Kurulu en az 3 kişiden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu süresi en çok 3 (üç) yıl için seçilebilir. Genel Kurul lüzum görürse Yönetim Kurulu Üyelerini her zaman değiştirebilir.

Yönetim kurulu üyeleri en çok 3 (üç) yıl için seçilebilirler. Seçim süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden seçilebilir. Genel Kurul lüzum görürse Yönetim Kurulu Üyelerini her zaman değiştirebilir.

Yönetim Kurulu'nda bir tüzel kişiyi temsilen bulunan bir üyenin işbu tüzel kişilik ile ilişkisinin sona ermesi halinde Yönetim Kurulu'ndan istifa etmiş sayılır ve Yönetim Kurulu tüzel kişiliğin başka bir temsilcisini geçici olarak atar.

Tüzel kişinin hissedar olduğu durumlarda bu tüzel kişiyi temsilen bir veya daha fazla kişi Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçebilir."

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Bağlı Ortaklıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Burgaz Yönetim Danışmanlığı Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	50.000	100

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Şirketimiz KAP üyesidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
Yiğit Özkes	Yönetim Kurulu Üyesi	05.11.2025
Salim Mutlu Koç	Mali İşler Müdürü	05.11.2025

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) tarafından 08.08.2025 tarihinde Şirket borçlanma aracı ihraççısı sıfatıyla MKK üyeliği işlemlerini tamamlamıştır.

SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

- 2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 363.467.961,54 TL
- 2.2. Artırım Kaynakları : 136.532.038,46 TL
Geçmiş Yıl Karları
- 2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 500.000.000 TL
(Güncel Sermaye Tutarı)
- 2.4. Sermayenin
 - Tescil Tarihi : 17.05.2024
 - İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 17.05.2024 tarih ve 11084 sayılı TTSG

**2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısımının Tespitine İlişkin Mali : 19.09.2024 tarih ve 2024/01-114
Müşavirlik Raporunun Tarih ve Sayısı**

2. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide /Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü
01.01.2025 – 31.12.2025	TFRS	Konsolide	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu

Şirket'in 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

(TL)	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar	249.751.579	290.488.657
Nakit ve Nakit Benzerleri	76.687.047	159.169.538
Diğer Alacaklar	8.945.873	14.473.712
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8.891.142	14.009.960
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	54.731	463.752
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	6.916.551	5.435.200
Diğer Dönen Varlıklar	157.202.108	111.410.207
Duran Varlıklar	32.453.329.307	29.244.457.744
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	32.428.214.388	29.212.190.000
Maddi Duran Varlıklar	5.134.737	19.892.977
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	19.980.182	12.374.767
TOPLAM VARLIKLAR	32.703.080.886	29.534.946.401

Kısa Vadeli Yükümlülükler	945.657.596	979.918.426
Kısa Vadeli Borçlanmalar	734.603.747	5.108.579
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	-	42.987.967
Ticari Borçlar	19.696.431	96.065.262
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	569.806	710.180
Diğer Borçlar	20.391.662	681.464.023
Kısa Vadeli Karşılıklar	953.475	941.087
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	953.475	941.087
Ertelenmiş Gelirler	169.442.475	152.641.328
Uzun Vadeli Yükümlülükler	7.862.854.133	7.121.363.169
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	13.444.349
Diğer Borçlar	91.193.737	56.261.405
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	88.083.388	52.873.904
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3.110.349	3.387.501
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.234.232	1.281.984

-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	1.234.232	1.281.984
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	7.770.426.164	7.050.375.431
Özkaynaklar	23.894.569.157	21.433.664.806
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	23.894.569.157	21.433.664.806
Ödenmiş Sermaye	500.000.000	500.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	3.896.905.270	3.896.905.270
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	35.184.441	35.184.441
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	534.008.173	-
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-
-Emeklilik Planlarına İlişkin Aktüeryal Kayıp	(2.975.256)	(3.971.019)
Geçmiş Yıllar Karları	21.245.567.333	19.465.454.702
Net Dönem Karı	(2.314.120.804)	(2.459.908.588)
TOPLAM KAYNAKLAR	32.703.080.886	29.534.946.401

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Gelir Tablosu

(TL)	31.12.2024	31.12.2025
Hasılat	442.029.590	668.558.743
Satışların Maliyeti (-)	(251.482)	(301.469)
Brüt Kar	441.778.108	668.257.274
Genel Yönetim Giderleri (-)	(139.860.694)	(104.097.500)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32.800.517	32.800.684
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(3.367.101.982)	(3.810.549.364)
Faaliyet Karı	(3.032.384.051)	(3.213.588.906)
Finansal Gelirler	46.707.971	36.605.563
Finansal Giderler (-)	(2.930.631)	(182.737.068)
Net Parasal Pozisyon Kazanç / Kayıp	(34.007.665)	180.093.013
Vergi Öncesi Kar	(3.022.614.376)	(3.179.627.398)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri	-	-
Cari Dönem Vergi Gideri	(477.764)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	708.971.336	719.718.810
Net Dönem Karı	(2.314.120.804)	(2.459.908.588)

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

3. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
Yoktur.			



B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçlar

İsm Kodu	Faiz Oranı %	Açılış Tarihi	Vade	Tutar	Kurul Karar Tarihi ve İhraç Tavanı
TRFKPTGK2619	Sabit + %44	06.05.2026	02.11.2026	69.000.000	07.08.2025- 500.000.000 TL
TRFKPTGA2611	Sabit + %44	07.07.2026	31.12.2026	45.000.000	07.08.2025- 500.000.000 TL
TRFKPTG12716	Sabit + %44	05.08.2026	29.01.2027	47.500.000	07.08.2025- 500.000.000 TL
				161.500.000	

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

24.04.2025 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.08.2025 tarih ve 44/1411 sayılı kararı ile onaylanan 500.000.000 TL ihraç limitinden işbu başvuru tarihi itibarıyla 386.000.000 TL tutarında henüz satışı gerçekleştirilmemiş sermaye piyasası araçları bulunmaktadır.

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Kısım	
		Tutar	Para Birimi
Finansman Bonosu	500.000.000 TL, 07.08.2025 tarih ve 44/1411 sayılı karar	338.500.000	TL
Toplam		338.500.000	TL

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Oran
• Banka kredilerine alternatif finansman kaynağı sağlanarak, halihazırda devam eden yatırımlarının finansmanında kullanılacaktır.	%100

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile borçlanma aracı ihracına ilişkin aracılık ve danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır.

5. Borçlanma Araçlarının Borsa'da İşlem Görmesi için Borsa'ya Yapılan Başvuru Tarihi

Nitelikli yatırımcılara satılacak borçlanma araçlarının Borsa İstanbul A.Ş. (Borsa) "Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarı"nda nitelikli yatırımcılar arasında işlem görmesi planlanmakta olup, Borsa İstanbul A.Ş.'ye 21.07.2026 tarihinde başvuru yapılmıştır.

..../..../2026

İhraççı

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik Anonim Şirketi



Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Vedat SADIOĞLU