53/SA-826 12.05.2025

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 08 /05/2025 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 586.099.283 TL'den 2.344.397.132 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 1.758.297.849 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 (www.dardanel.com.tr) ve halka arzda satışa aracılık edecek Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin (www.denizyatirim.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 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 özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme 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.

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL www.denizyat Mersis No: 0291-01

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

DARDANEL®
ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2025
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 2910110783 T
www.denizya
Mersis No: 0291-0

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 7

2. ÖZET 9

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 24

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 24

5. RİSK FAKTÖRLERİ 26

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 29

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 32

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 34

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 35

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 38

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 44

12. EĞİLİM BİLGİLERİ 44

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 45

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 46

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 56

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 56

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 58

18. ANA PAY SAHİPLERİ 59

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 60

20. DİĞER BİLGİLER 61

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 65

DARDANEL®
ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2025
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad.
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 65

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 67

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 71

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 78

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 79

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 80

28. SULANMA ETKİSİ 81

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 82

30. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER 83

31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 83

32. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 93

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 94

35. EKLER 94

DARDANEL®
ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
BORSA/BİST/BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Deniz Yatırım /Aracı Kurum	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Sirketi
EUR	Avrupa Birliğine Üye Ülkelerin Kullandığı Ortak Para Birimi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
IBAN	International Bank Account Number
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
Kallimanis	G.Kallimanis S.A
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KEP	Kayıtlı Elektronik Posta Adresi
KVK	5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kaydi Sistem
ÖDA	Özel Durum Açıklaması
SPK/ Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn/Sermaye Piyasası Kanunu	6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket/İhraççı/Dardanel	Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.S.
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartlarıu
TL	Türk Lirası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TTK	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
USD	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
Vb.	Ve benzeri
VUK	213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
Y.K.	Yönetim Kurulu
YMM Raporu	Yeminli Mali Müşavir Raporu
YKO	Yatırıma Katkı Oranı

DARDANEL® ÖNENTAŞ GIDA SAN A.Ş

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Şişli - İSTANBUL
V.N.: 2910110783 Tic.
www.denizyati

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

DARDANEL®
ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş
Büyükdere Cad. No:
Şişli - İSTANBUL
2910110783 Tic.
www.denizyati
Mersis No: 0291-011

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN 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 özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı **DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Osman Niyazi ÖNEN — **Yönetim Kurulu Başk.** **Aşkın KURULTAK** — **Yönetim Kurulu Başk.Yard.** **14/04/2025**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş **DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Melda FİNANSER — **Müdür** **İhsan ENGİNDENİZ** — **Genel Müdür Yardımcısı** **14/04/2025**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşu	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
KPMG BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. **Sorumlu Denetçi** **Aysel TUNÇ**	**Hesap Dönemi** **01.01.2022 – 31.12.2022** **01.01.2023 – 31.12.2023** **01.01.2024 – 31.12.2024**
İlgili Denetim Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Güniz ÇELEN,** **Nalan SEÇKİN** **Kıdemli Uzmanı** **Zeynep POYRAZ,** **Uzman** **Doruk ÇELEN,** **Uzman** **Hatice Pınar Korel DİNVAR,**	**Rapor Tarihi / Numarası** **07.02.2025/14** **07.02.2025/15**

DARDANEL®
ONENTAŞ GIDA San. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 S
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 7290136783 Ticaret No:388440
www.deniz
Mersis No: 0291-

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	İhraççı tarafından izahnamenin payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına ilişkin verilen herhangi bir izni bulunmamaktadır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	**Hukuki Statü :** Anonim Şirket **Tabi Olunan Mevzuat :** T.C. Kanunları **Kurulduğu Ülke:** Türkiye **Adres:** İzmir Yolu 4 Km. Çanakkale
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi**	Şirket'in ana faaliyet konusu; dondurulmuş gıda maddeleri imalatı, değerlendirme (deniz ürünlerinin dondurulması, kurutulması, pişirilmesi, tütsülenmesi salamura edilmesi vb., konservecilik, iç ve dış piyasa satışları, paketleme entegre tesis işletmeciliğidir. Faaliyet alanları aşağıdaki gibi dört ana bölüme ayrılmaktadır: Faaliyet Alanı 1: Ton balığı, somon, sardalya, uskumru, hamsi vb. su ürünleri konserveleri Faaliyet Alanı 2: Dondurulmuş su ürünleri, kum midyesi Faaliyet Alanı 3: Balık unu ve balık yağı üretimi Faaliyet Alanı 4: Kedi Köpek maması üretimi

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim.
Mersis No: 0291-0110-7
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Şirket'in su ürünleri işleme tesislerinde entegre üretim yapılmaktadır. Dondurulmuş vaziyette satın alınan balık, midye vb. su ürünleri işlenerek konserve veya tüketime uygun dondurulmuş ürün haline getirilirken, atıklar Şirket'e ait balık unu ve kedi-köpek maması tesislerinde balık unu ve yağına veya kedi-köpek mamasına dönüştürülmektedir. Şirket faaliyetlerine etki eden önemli faktör hammaddenin (ton balığını) ithal edilmesi sebebiyle maliyetleridir. Şirket'in iç piyasa satış miktarlarına göre Türkiye'de su ürünleri konservesi sektöründeki önemli konumu devam etmektedir. Ancak Türkiye'de halen bu sektör gelişme aşamasındadır. Türkiye'de kişi başına 294 gr. seviyesindeki yıllık ton balığı konservesi tüketimi mevcut iken, Avrupa ülkelerinde 3.5 kg, Amerika'da 2 kg, Ortadoğu ülkelerinde 1 kg seviyesindedir. Şirketimizin iç piyasa satış miktarlarına göre Türkiye, bu pazarda gelişim göstermektedir.
B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, tüketici eğilimleri, sektörel dinamikler, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular, gıda ithalat ve ihracat konusundaki mevzuat kısıtlamaları Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. Söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek zorluklar, Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir. Ülkemizin genç nüfusa dayanan demografisi ve tüketici alışkanlıklarındaki evrilme uzun vadede Türkiye'deki pazarda büyüme eğilimindedir. Dolayısıyla sektörde üretim ve satış artışı beklentisi hakimdir. Üretim girdilerindeki ana ürünlerin ithalatı sebebiyle, döviz kurlarındaki artış, maliyetlere ve tüketici taleplerinde dalgalanmalara sebep olabilmektedir. Türk Lirasının son yıllarda yabancı para birimleri karşısında değer kaybetmesi başta olmak üzere finansal piyasalardaki gelişmeler de maliyetleri artırmakta şirket karlılığını olumsuz yönde etkilemektedir.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirketin dahil olduğu grup bulunmamaktadır.

DARDANEL®
ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 1
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
0291 0110 0783 Tic.Sicil
www.denizyatirim
Mersis No: 0291-0110-

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 doğrudan yönetim hakimiyetine %51,54 hissedarlık oranı ile Niyazi Önen Holding A.Ş. sahiptir. Dolaylı olarak ise Şirket'in yönetim hakimiyetine Osman Niyazi Önen sahiptir. Şirket sermayesinin doğrudan % 5 ve üzeri sahip ortaklarına ilişkin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
İzahanme Tarihi itibariyle	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**	
Ortaklar	**(TL)**	**(%)**
Niyazi Önen Holding A.Ş.	302.085.564,24	51,54
KTLP Limited (*)	100.000.000,00	17,06
Halka Açık	184.013.719,76	31,40
Toplam	**586.099.283,00**	**100,00**

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
İzahanme Tarihi itibariyle	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**	
Ortaklar	**(TL)**	**(%)**
Osman Niyazi Önen	302.085.564,24	51,54
Crescent Securitisations Lux Sarl (*)	100.000.000,00	17,06
Halka Açık	184.013.719,76	31,40
Toplam	**586.099.283,00**	**100.00**

(*)Şirket hakim ortağımız Niyazi Önen Holding A.Ş.'nin 19.12.2024 tarihli şirketimize iletmiş olduğu bilgiye göre; sahibi bulunduğu Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş. hisse senetlerinden 100 milyon TL nominal tutarlı (toplam sermayesinin %17,06'sı) kısmını yurtdışında yerleşik Gramercy Funds Management LLC'nin yönettiği fonların yatırımı ile Lüksemburg merkezli Crescent Securitisations Lux Sarl şirketine, borsa dışı işlemle satışını gerçekleştirmiştir.

KTLP Limited'in merkez adresi İngiltere olup sermayesinin % 100'ü Crescent Securitisations Lux Sarl'a aittir. KTLP Limited, Crescent Securitisations Lux Sarl'a şirketinin Türkiye' de sahibi bulunduğu Dardanel hisse senetlerinin MKK (Merkezi Kayıt Kuruluşu) nezdinde saklamasını yapmaktadır.

Sermayedeki tüm paylar hamiline olup, oy hakkı her bir pay için 1'dir. Farklı oy hakkı veya pay grubu yoktur.

B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve**	Şirketin bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tabloları ve faaliyet raporları www.dardanel.com.tr, www.kap.org.tr internet adreslerinde yer almaktadır.

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA
DENİZYATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyati
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Temel konsolide bilanço bütüklüklerine aşağıda yer verilmektedir

Bilanço (TL)	31.12.2024 (*)	31.12.2023(*)	31.12.2022(**)
Dönen Varlıklar	**4.657.129.825**	**3.100.624.528**	**1.769.815.420**
-Nakit ve Nakit Benzeri	1.126.648.040	149.382.313	25.927.833
-Ticari Alacaklar	819.774.758	578.269.930	274.902.651
-Diğer Alacaklar	571.073.354	669.400.938	0
-Stoklar	1.400.016.874	1.209.389.275	608.508.554
-Peşin Ödenmiş Giderler	664.738.441	442.179.519	719.481.911
Duran Varlıklar	**6.661.931.758**	**6.777.480.381**	**4.116.819.739**
-Maddi Duran Varlıklar	5.965.776.609	6.163.668.293	3.740.872.815
-Maddi Olmayan Duran Varlıklar	330.994.997	403.958.279	279.663.236
-Ertelenmiş Vergi Varlığı	322.960.724	165.521.492	73.965.490
AKTİF TOPLAMI	**11.319.061.583**	**9.878.104.909**	**5.886.635.159**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**5.212.082.717**	**4.177.998.925**	**2.206.795.085**
-Finansal Borçlar	3.781.694.303	3.169.385.397	1.517.076.376
-Ticari Borçlar	1.286.470.513	850.300.527	522.804.724
-Ertelenmiş Gelirler	37.367.062	40.621.752	71.731.522
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**327.858.021**	**258.644.279**	**288.950.252**
-Finansal Borçlar	4.637.166	33.779.813	49.923.582
-Uzun Vadeli Karşılıklar	140.802.711	91.776.190	47.418.280
-Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	182.418.144	133.088.276	191.608.390
Özkaynaklar	**5.779.120.845**	**5.441.461.705**	**3.390.889.822**
-Ödenmiş Sermaye	586.099.283	586.099.283	586.099.283
-Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.866.743.366	2.866.743.366	1.805.417.568
-Diğer Sermaye Yedekleri	860.315.375	0	0
- MDV Değer Artışları	1.203.662.327	1.522.348.342	763.638.261
-Geçmiş Yıllar Karları /(Zararları)	68.878.427	156.907.559	-156.433.755
-Dönem Karı /(Zararı)	-178.395.873	-88.029.132	265.111.182
PASİF TOPLAMI	**11.319.061.583**	**9.878.104.909**	**5.886.635.159**

(*) Türk Lirası'nın ("TL") 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.
(**) Türk Lirası'nın ("TL") 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.

Şirketin ticari alacaklarında önemli artışlar gerçekleşmiştir. Ticari alacaklardaki artışlar Milli Savunma Bakanlığı kurumlarına yapılan ihale satışları ile iç piyasa ve ihracatlarındaki artışlardan kaynaklanmıştır.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL www.denizya 0291-01

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Stoklar kalemi ise artan satış hacmine bağlı olarak artmıştır. Talep artışını karşılamak için yeterli stok bulunmaktadır. Ayrıca öngörülemeyen talep artışları için de stok tutulmaktadır. Hammadde ithal edildiğinden, kur artışı ya da hammadde fiyatlarından etkilenmemek ve maliyetleri kontrol altında tutmak için de yeterli seviyede stok bulundurulmaktadır.

Ayrıca Şirket artan talebi karşılamak ve modernizasyon yatırımları için 2022, 2023, 2024 yıllarında üretim tesislerinde makine ekipman yatırımlarına önem vermiştir. 2022 yılında 173 milyon TL, 2023 yılında 186 milyon TL, 2024 yılında 180 milyon TL tesis makine ve cihaz alımı yapmıştır.

Şirket artan faaliyet hacimleri dolayısıyla işletme sermayesine ihtiyaç duymaktadır. Mevcut durumda işletme sermayesi ihtiyacını kredilerle kapatmaktadır. Şirketin toplam finansal borç tutarları 2022 yılında 1.567 milyon TL, 2023 yılında 3.203 milyon TL, 2024 yılında ise 3.786 milyon TL'dir.

Temel konsolide gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

Gelir/Gider Tablosu (TL)	31.12.2024 (*)	31.12.2023(*)	31.12.2022 (**)
-Hasılat	10.839.173.181	9.337.793.156	5.373.816.680
-Brüt Kar	3.771.762.231	2.758.004.886	1.254.584.331
-Esas Faaliyetlerden Kar	1.205.445.806	1.001.896.055	404.452.094
-Sürdürülen Faaliyetlerden Vergi Öncesi Kar /Zarar	-197.706.863	-329.085.221	81.756.854
-Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Net Karı /Zararı	-178.395.873	-88.029.132	265.111.182
Net Dönem Karı / (Zararı)	**-178.395.873**	**-88.029.132**	**265.111.182**

(*) Türk Lirası'nın ("TL") 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.
(**) Türk Lirası'nın ("TL") 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.

Şirket'in hasılatı her sene artarak devam etmektedir. Türk Lirasında meydana gelen değer kaybı sonrasında oluşan yüksek maliyet girdileri Şirket'in faaliyet karlılığını olumsuz yönde etkilemiştir. Şirket'in döviz cinsinden banka kredi borçları olduğu için kurdaki artış sebebiyle kredi kur farkı giderlerinde artışa neden olmuş sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar/zarar da negatif yönde etkilenmiştir.

B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizya
Mersis No: 0291-0
DARDANEL
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Yoktur.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Şirket'in cari yükümlülükleri karşılamak üzere 12 aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmamaktadır.

Finansal Kalemler (TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	4.657.129.825	3.100.624.528	1.769.815.420
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.212.082.717	4.177.998.925	2.206.795.085
Net İşletme Sermayesi	-554.952.892	-1.077.374.397	-436.979.665

Artan faaliyet hacimleri dolayısıyla iyileşme görünse de Şirket kısa vadeli yükümlülüklerini karşılamak için işletme sermayesine ihtiyaç duymaktadır. Mevcut durumda işletme sermayesi ihtiyacını kredilerle kapatmakta olup, döviz kurları ve faiz oranlarının sürekli artması ile finansman maliyeti de artmaktadır.
Negatif net işletme sermeyesi nedeniyle şirket yönetimi kurulunun amacı şirketin gelirlerini en üst seviyeye çıkarmaktır. Bunun içinde gelir artıcı çalışmalar ve gider azaltıcı tasarruf önlemleri almaktadır. Şirket gelirlerini artırmak için sürekli olarak yurtiçinde ve yurtdışında yeni müşteriler elde etmektedir. ARGE merkezi ile de sürekli yeni ürün ve kategoriler yaratmaktadır. Giderlerini azaltmak için tasarruf tedbirleri alınmaktadır. Ayrıca üretim tesislerinde önemli modernizasyon yatırımları gerçekleştirilmektedir. Finansman olarak ise en uygun koşul ve olanaklı krediye erişimi tercih etmektedir.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve**	Şirket 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 586.099.283 TL nominal değerli (1 TL nominal = 100 Adet DARDL Payı * 0,01 değeri) pay adedi olan çıkarılmış sermayesi, 1.758.297.849 TL bedelli (Şirket hakim ortağı Niyazi Önen Holding AŞ. tarafından bedelli sermaye artırımına konu rüçhan hakkı ödemesine mahsuben, 24.11.2024 tarihinde şirket banka hesabına 24.505.87[illegible] USD sermaye artırımı avansı ödemesi yapılmıştır.) karşılanmak üzere 2.344.397.132 TL'na çıkarılacak[illegible]

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 2025
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizya
0291-0

	gruplarına ilişkin bilgi	Şirket paylarının ISIN Kodu: TRADARDL91A3'tür. Şirket'in sermaye artımında yeni pay alma hakları sınırlandırılmamış olup, mevcut ortakların %300 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar tasarruf sahiplerine satış duyurusunda ilan edilecek tarihlerde Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan satılacaktır. Bu süreç sonunda da satılmayan paylar iptal edilecektir.
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** **Her bir payın nominal değeri**	Şirketin mevcut çıkarılmış sermayesi, tamamen ödenmiş 586.099.283 TL'dir. Bu sermaye her biri 1 Kuruş itibari değerde 58.609.928.300 adet paydan oluşmaktadır. Bedeli tam ödenmemiş pay yoktur. Her payın nominal değeri 0,01 TL (1 Kuruş)'dir.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	İhraç edilecek paylar, ilgili mavzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır. - Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn Md.19, TTK Md.507, II-19.1 Sayılı Kar Payı Tebliği) - Oy Hakkı (SPKn Md.30, TTK Md.434) - Yeni Pay Alma Hakkı (TTK Md. 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn Md.18) - Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK Md.407,409,417) - Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK Md.507) - Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn Md. 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğ No: II-23.3) Satma Hakkı (SPKn Md.27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği No: II-27.3) - Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn Md.19) - Genel Kurula'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn Md.29,30, TTK Md.414,415,419,425,1527) - Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn Md.14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği, TTK Md.437) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK Md.445-451, SPKn Md.18/6, 20/2) - Azınlık Hakları (TTK Md.411,412,420,439) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK Md. 438,439)

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
MERSİS: 0291-0110
www.denizyatirim
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2025

DARDANEL ÖNENTİ GIDA A.Ş.
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Payların üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanılmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Şirket Payları, Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazarda 'DARDL' kodu ile işlem görmektedir. Halka arz edilen paylar da Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazarda 'DARDL' kodu ile işlem görecektir. Sermaye artırımında ihraç edilen paylar, yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibari ile MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul'da işlem görecektir.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Şirketin hesap dönemi sonunda raporun hazırlandığı tarihte yürürlükte bulunan mevzuat itibariyle, tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur: Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe: a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır. Birinci Temettü: b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarlarda birinci temettü ayrılır. c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri haricindeki Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir. İkinci Temettü: d) Safi kardan, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya fevkalade yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe: e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısmıdan,

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		sermayenin % 5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 466'ncı maddesinin 2'nci fıkrası 3'üncü bendi uyarınca ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ve belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve temettü dağıtımında bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri haricindeki Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez. Paylara ilişkin temettü, kıstelyevm esası uygulanmaksızın, hesap dönemi sonu itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın dağıtılır. Karın Dağıtılma Tarihi Pay sahiplerine ödenecek kar payının ödeme zaman ve şeklini, sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemeler uyarınca genel kurul tespit eder. Genel Kurul ödemenin zaman ve şeklini belirlemek üzere Yönetim Kurulu'na yetki verebilir.

		D—RİSKLER
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:** Konserve ton balığı imalatı önemli ölçüde dışa bağımlılık içermektedir, bu durum Şirket açısından risk oluşturmaktadır. Türkiye'de deniz ürünü tüketimi sınırlıdır, bu durum Şirket açısından risk oluşturmaktadır. Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak kredi riski, likidite riski, piyasa riski ve operasyonel risklere maruz kalabilmektedir Hammadde tedarikinde avcılık ve kota gibi oluşabilecek düzenlemeler ile deniz ürünlerinin kullanımının veya tedariğinin sınırlanması ile ilgili çıkabilecek mevzuat kısıtlamaları Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket müşterilerinin ödeme güçlüğüne girmesi ve tahsilat problemleri yaşanması Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir. İş kazaları Şirket faaliyetinde işlerin geçici olarak durmasına yol açabilir, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in performansı Hakim Ortak'a, üst düzey yöneticilere ve kilit çalışanların performansına bağlıdır. Bu kişilerin kaybı veya yerlerine nitelikli çalışan bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLERİ A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 34394 Sişli - İSTANBUL
www.deniz

		İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler: İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler ile İhraççı'nın faaliyetlerine ilişkin riskler büyük ölçüde örtüşmektedir. Sektördeki diğer şirketler gibi, Şirket, vergi mevzuatındaki ve uygulamadaki değişikliklerden, tabi olduğu her türlü vergi oranlarındaki artışlardan, vergi denetimleri ve vergi cezalarından olumsuz etkilenebilir. **<u>Diğer riskler:</u>** Savaş, doğal afet, salgın, ekonomik kriz gibi olağanüstü durumlar, Kredi riski, kur riski,likidite riski, piyasa riski ve operasyonel risk
D.2	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	**Sermaye Kazancı Riski** Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Şirketin finansal perfomansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in payları düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması mümkündür.Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler. BİST'de paylara ilişkin likidite oluşmaması dumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecek payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir. **Kar payı dağıtımı ilgili mevzuat hükümleri veya düzenleyici otoritelerin kararı ile sınırlandırılabilir.** Türkiye'de halka açık şirketlerin tabi oldukları mevzuata ve ayrıca şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtmaları gerekmekte olup; söz konusu kâr payı dağıtım politikaları zaman zaman SPK'nın veya Hazine ve Maliye Bakanlığı vb. diğer düzenleyici resmi kurumların ortaya koyduğu belirli düzenlemelerden etkilenebilir. Şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olmak üzere kâr payı dağıtılabilmekte veya dağıtılabilir kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir. **Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.**

DARDANEL ÖNETİM VE YATIRIM
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Halka arz edilen payların potansiyel yatırımcılarından her biri, kendi koşulları çerçevesinde bu yatırımın uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcının bilhassa: • Halka arz edilen paylara yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı; • Kendi finansal durumu çerçevesinde, halka arz edilen paylara yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı; • Kur riski de dâhil olmak üzere, halka arz edilen paylara yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı; • Halka arz edilen paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve • Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı hallerde Şirket'in Borsa'da işlem gören paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir. Potansiyel yatırımcılar; a) Halka arz edilen payların değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini, b) Bu durumun halka arz edilen payların değeri üzerindeki etkilerini ve c) Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, halka arz edilen paylara yatırım yapmamalıdırlar. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli yatırım kanunlarına ve düzenlemelerine ve/veya bazı makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya uygun düzenleyici kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SANAYİ A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda, sağlanacak tahmini brüt nakit girişi: 1.758.297.849 TL'dir. Halka arzla ilgili tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.
Tahmini maliyetlerin 5.950.000 TL olması beklenmektedir.
Sermaye artışı sonucunda sağlanacak olan tahmini net nakit girişi 1.752.347.849 TL'dir. Pay başına maliyeti ise 0,0034 TL'dir.

Halka Arz Tahmini Maliyetler	Tutar (TL)
Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)	3.516.596
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV	553.864
Rekabeti Koruma Fonu % 0,04	703.319
Ticaret Sicil	80.000
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)	945.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (artırılan sermaye üzerinden %0,005, üst limit 422.220 TL)	87.915
Diğer	63.306
TOPLAM	5.950.000
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	1.758.297.849
Pay Başına Maliyet	0,00338

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini nakit girişi ile net nakit girişi aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Açıklama	Tutar (TL)
Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir	1.758.297.849
Tahmini Toplam Maliyet	5.950.000
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	1.752.347.849

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değerin altında kalmamak suretiyle BIST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.
Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

DARDANEL®
ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.N.: 2910110783 Ticaret Sicil No: 291...

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	Şirketimizce yapılan değerlendirme sonucunda; Şirket'in kredi ödemeleri ve işletme sermayesi ihtiyaçları kapsamında kullanılmak üzere bedelli sermaye artırımı ile kaynak elde etmesi hedeflenmektedir. Şirketimiz 19.12.2024 tarihinde aldığı karar ile 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 586.099.283 TL olan sermayesinin, tamamı nakden (bedelli) karşılanması suretiyle %300 oranında 1.758.297.849 TL artırılarak 2.344.397.132 TL'ye çıkarılmasına, sermaye artırımının tamamlanması ile sağlanacak fonun kredi ödemelerinde ve işletme sermayesinde kullanılmasına karar vermiştir. Sermaye artırımı çerçevesinde Niyazi Önen Holding A.Ş.'nin, koyması gereken 906.226.711,37 TL tutarındaki fon tutarının 24.12.2024 tarihli KAP açıklaması ile belirtildiği üzere 24.12.2024 tarihinde 24.505.871,43 USD olmak üzere Şirket'in banka hesabına nakit ödemeyle sermaye avansı olarak yatırılmıştır. Sermaye artırımından elde edilecek fon, vade önceliğine göre kullanılacak olup, aşağıdaki tabloda öngörülen kullanım yerleri ve işbu rapor tarihine kadar tahsil edilen sermaye avansının kullanım alanları yer almaktadır. Şirket yönetimi ihtiyaç duyulması halinde aşağıda belirtilen kullanım yerleri arasında geçiş yapma konusunda yetkilendirilmiş olup, konu hakkında yatırımcılar Sermaye Piyasası Düzenlemeleri uyarınca hazırlanacak sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin rapor vasıtasıyla bilgilendirileceklerdir. Şirket'in, sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fon, Şirket menfaatleri gözetilerek vade önceliğine göre kullanılacak olup, aşağıda açıklanan öngörülen kullanım yerleri ve tahsil edilen sermaye avansının kullanım alanları yer almaktadır. Bu fonun kullanım yerleri olarak % 70- % 80 'ni kredi ödemeleri % 20- % 30'u işletme sermayesi belirlenmiştir.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşullar**	Bedelli ihraç edilecek paylar hamiline olup nominal değeri 1.758.297.849 TL ve sermayeye oranı %300'dir. İhraç edilecek paylar Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirket pay sahipleri, sahip oldukları payların %300 oranında tüm pay

DARDANEL®
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 2025
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizya
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa İstanbul'da 2 iş günü süreyle halka arz edilecektir.

Pay sahiplerinin sermaye artırımına katılmaları için yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 (onbeş) gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.Yeni pay almak hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay alma hakkını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvururak kullanabilir. Yeni pay alma hakları 0,01 TL nominal değerli 100 adet paydan oluşan 1 Lot pay için, 1 TL üzerinden kullandırılıcaktır. Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kuruluşların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.

Pay sahipleri yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerini tam ve nakit olarak yatıracaklardır. Pay sahipleri, Şirket'te sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanacabileceklerdir. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde yeni pay alma haklarını bedelli ya da bedelsiz devredebilirler.

Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen pay sahipleri tarafından pay bedelleri, Denizbank Surdışı Ticari Merkez Şubesi nezdinde bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan TR85 0013 4000 0600 0138 0020 32 IBAN numaralı özel banka hesabına yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakkı kullanımından kalan paylar Borsa Birincil Piyasa'da halka arz edilecek olup, arz süresi 2 iş günü olarak belirlenmiştir. Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Satılamayan paylara ilişkin herhangi bir taahhüt verilmemiştir.

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

Kalan payların Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasada satılmasını takiben kalan paylar olması halinde bu paylar iptal edilecek ve sermaye bu şekilde tescil edilecektir.

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket paylarının halka arzından Şirket Sermaye artırımına aracılık hizmeti veren Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Şirket ile sermaye artırım ve halka arz sürecinde aracılık hizmeti veren Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı 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: Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi Yoktur.
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**	0,01 TL nominal değerli 100 adet paydan oluşan 1 Lot pay için, mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları halinde sulanma etkisi 6,65 TL ve %67,42 olacaktır. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi 5,83 TL ve %59,15'tir.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

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	Bağımsız Denetim Şirketi	Üyesi Olunan Kuruluş	Sorumlu Denetçi	Adres
1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Bursa Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Aysel Tunç	Levent Mahallesi Meltem Sokak İş Kuleleri Kule 3 Kat 1-9 34330 Beşiktaş/İSTANBUL
1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Bursa Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Aysel Tunç	Levent Mahallesi Meltem Sokak İş Kuleleri Kule 3 Kat 1-9 34330 Beşiktaş/İSTANBUL
1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Bursa Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Aysel Tunç	Levent Mahallesi Meltem Sokak İş Kuleleri Kule 3 Kat 1-9 34330 Beşiktaş/İSTANBUL

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

2022, 2023, 2024 yıllarında bağımsız denetim kuruluşunda bir değişiklik olmamıştır, sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesi söz konusu olmamıştır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022, tarihleri itibariyle bilanço büyüklüklerine göre seçilmiş son kalemlere aşağıda yer verilmiştir.

Bilanço (TL)	31.12.2024(*)	31.12.2023(*)	31.12.2022(**)
Dönen Varlıklar	**4.657.129.825**	**3.100.624.528**	**1.769.815.420**
-Nakit ve Nakit Benzeri	1.126.648.040	149.382.313	25.927.833
-Ticari Alacaklar	819.774.758	578.269.930	274.[illegible]651

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

-Diğer Alacaklar	571.073.354	669.400.938	0
-Stoklar	1.400.016.874	1.209.389.275	608.508.554
-Peşin Ödenmiş Giderler	664.738.441	442.179.519	719.481.911
Duran Varlıklar	**6.661.931.758**	**6.777.480.381**	**4.116.819.739**
-Maddi Duran Varlıklar	5.965.776.609	6.163.668.293	3.740.872.815
-Maddi Olmayan Duran Varlıklar	330.994.997	403.958.279	279.663.236
-Ertelenmiş Vergi Varlığı	322.960.724	165.521.492	73.965.490
AKTİF TOPLAMI	**11.319.061.583**	**9.878.104.909**	**5.886.635.159**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**5.212.082.717**	**4.177.998.925**	**2.206.795.085**
-Finansal Borçlar	3.781.694.303	3.169.385.397	1.517.076.376
-Ticari Borçlar	1.286.470.513	850.300.527	522.804.724
-Ertelenmiş Gelirler	37.367.062	40.621.752	71.731.522
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**327.858.021**	**258.644.279**	**288.950.252**
-Finansal Borçlar	4.637.166	33.779.813	49.923.582
-Uzun Vadeli Karşılıklar	140.802.711	91.776.190	47.418.280
-Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	182.418.144	133.088.276	191.608.390
Özkaynaklar	**5.779.120.845**	**5.441.461.705**	**3.390.889.822**
-Ödenmiş Sermaye	586.099.283	586.099.283	586.099.283
-Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.866.743.366	2.866.743.366	1.805.417.568
-Diğer Sermaye Yedekleri	860.315.375	0	0
- MDV Değer Artışları	1.203.662.327	1.522.348.342	763.638.261
-Geçmiş Yıllar Karları /(Zararları)	68.878.427	156.907.559	-156.433.755
-Dönem Karı /(Zararı)	-178.395.873	-88.029.132	265.111.182
PASİF TOPLAMI	**11.319.061.583**	**9.878.104.909**	**5.886.635.159**

(*) Türk Lirası'nın ("TL") 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.
(**) Türk Lirası'nın ("TL") 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.

31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022, tarihleri itibariyle seçilmiş gelir/gider tablosu kalemleri de aşağıda yer almaktadır.

Gelir/Gider Tablosu (TL)	31.12.2024 (*)	31.12.2023(*)	31.12.2022(**)
-Hasılat	10.839.173.181	9.337.793.156	5.373.816.680
-Brüt Kar	3.771.762.231	2.758.004.886	1.254.584.331
-Esas Faaliyetlerden Kar	1.205.445.806	1.001.896.055	404.452.094
-Sürdürülen Faaliyetlerden Vergi Öncesi Kar /Zarar	-197.706.863	-329.085.221	81.756.854
-Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Net Karı /Zararı	-178.395.873	-88.029.132	265.111.182
Net Dönem Karı / (Zararı)	**-178.395.873**	**-88.029.132**	**265.111.182**

(*) Türk Lirası'nın ("TL") 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.
(**) Türk Lirası'nın ("TL") 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli İstanbul Vergi No: 2910110783 Ticaret Sicil No: 0291-01 www.denizyatirim.com.tr

DARDANEL
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Konserve ton balığı imalatı önemli ölçüde dışa bağımlılık içermektedir, bu durum Şirket açısından risk oluşturmaktadır.

Şirket üretiminin temel hammaddesi olan ton balığını ithalat yolu ile temin etmektedir. Hammadde tedariğinde dışa bağımlılık ile döviz kurlarındaki artışlar Şirket'in üretim maliyetlerini yükseltmektedir. Türkiye'de yeterli kaynak ve yatırım olmaması, Şirket'in hammadde tedariği anlamında yoğun şekilde yurtdışına bağımlı olmasına ve dövizle ödeme yapmasına sebep olmaktadır; bu durum, Şirket açısından hem hammadde tedariki hem de kur riski oluşturmaktadır. Ek olarak, Şirket'in piyasadaki rekabet gücü, satışların maliyetinin yaklaşık % 50'lik kısmı (geri kalan maliyet kısmı, kutu, kapak, yağ, enerji ve işçilik vb. kalemleri yurtiçi kaynaklıdır.) dövize bağlı olan hammadde fiyatlarının artışı sebebiyle azalabilmektedir ve bu durum Şirket'in karlılığını azaltabilme ihtimali taşımaktadır.

Türkiye'de deniz ürünü tüketimi sınırlıdır, bu durum Şirket açısından risk oluşturmaktadır.

Türkiye'de deniz ürünü tüketimi zaman içerisinde gelişmekte olan bir tüketim türüdür. Türkiye'de kişi başına 294 gr. seviyesindeki yıllık ton konserve tüketimi mevcut iken, Avrupa ülkelerinde 3.5 kg, Amerika'da 2 kg, Ortadoğu ülkelerinde 1 kg seviyesindedir. Şirket'in iç pazar verilerine göre Türkiye'nin ton konserve tüketimi miktarları gelişim göstermektedir. Türkiye'de anılan ürünlerin tüketiminin artmaması durumunda Şirketin gelirleri olumsuz etlilenebilir. Ekim 2024 tarihli Nielsen raporuna göre Dardanel markalı ürün satış payı % 54'tür.

Döviz Kuru Riski:

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççı döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır. Şirketin net döviz pozisyonu açığı olduğu için döviz kurlarındaki artışın ilave finansal yük getirme ihtimali vardır. Keza, hammadde tedariği de döviz üzerinden yapılmakta olduğundan kur artışları, karlılık üzerinde olumsuz etki yaratma riskine sahiptir.

Faiz Oranı Riski:

Faiz oranlarındaki oynaklık nakit akışını olumsuz etkileyebilir. Faiz oranları yükselirse kredi kullanıldığında daha fazla faiz ödeneceğinden şirketten daha fazla nakit çıkacaktır.

Likidite Riski:

Likidite riski, Şirketin net ödeme yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskine neden olmaktadır. Bu riskin gerçekleşmesi Şirket'in yükümlülüklerini yerine getirmemesine sebep olabilecek ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilecektir.

Hammadde tedarikinde avcılık ve kota gibi oluşabilecek düzenlemeler ile deniz ürünlerinin kullanımının veya tedariğinin sınırlanması ile ilgili çıkabilecek mevzuat

DARDANEL® GRENTAŞ GIDA
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141
T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZ TİCARET ODASI 1923 2025
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kısıtlamaları Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
Şirket, gerçekleştirdiği faaliyetler gereği, deniz ürünlerine ihtiyaç duymaktadır. Gelecekte, avlanma yasağı veya hammaddelerin Türkiye'ye girişinde kısıtlama olması gibi sebepler ile deniz ürünlerinin kullanımının sınırlanması ve bu sebeplerle maliyetlerin artması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket müşterilerinin ödeme güçlüğüne girmesi ve tahsilat problemleri yaşanması Şirket'in mali durumunu olumsuz etkileyebilir.
Şirket doğrudan satış yaptığı müşterileriyle vadesinde banka havalesi ile ödeme, vadeli çekle ödeme, peşin ödeme, uygun vadelerle çalışmaktadır. Bu bakımdan Şirket'in belirli durumlarda alacak tahsilatı riski bulunmaktadır.

Öte yandan, Şirket'in ham madde alımlarının % 50'lik kısmı yurtdışından ve döviz bazlı peşin alımlardan oluşmaktadır. Vadeli satış yapılan müşterilerden tahsilatta yaşanan sıkıntı ve vade, nakit akışı uyuşmazlıkları Şirket'in ileriye yönelik beklentileri, faaliyetleri, nakit akışı, mali durumu ve operasyonel sonuçları üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Şirket'in müşterilerine vadeli satış yapması nedeni ile tahsilat riski vardır. Şirket müşterilerinin bir kısmı ödeme güçlerini kaybedebilir. Böylelikle Şirket'in alacaklarının bir kısmı şüpheli hale dönüşebilir ya da tahsil edilemeyebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetleri, nakit akışı ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

İş kazaları Şirket faaliyetinde işlerin geçici olarak durmasına yol açabilir, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
Şirket'in üretim yaptığı makineler ve üretim süreci dikkate alındığında, iş kazaları, işçilerin zarar görmesi gibi durumlarda Şirket'te iş kaybı yaşanabilir, Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir. Şirket, işyerinde yürüttüğü mal veya hizmet üretimine ilişkin olarak güvenlik, temizlik ve servis hizmetleri gibi birtakım işlerin görülmesi amacıyla alt işverenlerden hizmet almaktadır. İş Kanunu uyarınca Şirket, alt işverenlerin kendi çalışanlarıyla ilgili olarak iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına aykırılıklarından, iş ilişkisinden doğacak işçilik alacaklarından, SGK prim borçlarından, Şirket ile alt işveren arasında akdedilen sözleşmelerde yer verilen sorumluluk ve rücu ilişkisine dair hükümler saklı kalmak kaydıyla, müştereken ve müteselsilen sorumludur. Şirket, zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetlerinin sürekliliği Hakim Ortak'a, üst düzey yöneticilere ve kilit çalışanların performansına bağlıdır. Bu kişilerin kaybı veya yerlerine nitelikli çalışan bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
Şirket'in faaliyetlerinin sürekliliği, Şirket'i uzun yıllardır kontrol eden, bugüne taşıyan hakim ortak Şirket'teki yönetim ve çalışmalarını sürdürmelerine, bunun yanı sıra üst düzey yöneticileri ve kilit çalışanlarının performansına ve yeteneklerine bağlıdır. Hakim ortak hisselerini devir etmeleri, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli çalışan ile ikame etmekte başarılı olamaması durumunda Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler ile İhraççı'nın faaliyetlerine ilişkin riskler büyük ölçüde örtüşmektedir. Bu sebeple bu bölümde yer verilen riskler İzahname'nin 5.1 bölümünde belirtilen risklere ilave olarak değerlendirilmelidir.

Şirket, vergi mevzuatındaki ve uygulamadaki değişikliklerden, tabi olduğu her türlü vergi oranlarındaki artışlardan, vergi denetimleri ve vergi cezalarından olumsuz etkilenebilir.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama
T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 1923 2025
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli İSTANBUL
VKN: 2010010783 Tic.Sicil No: 291-0110
www.denizyatirim.com

Sektördeki diğer şirketler gibi, Şirket, vergi mevzuatındaki ve uygulamadaki değişikliklerden, vergi oranlarındaki artışlardan, vergi denetimleri ve vergi cezalarından olumsuz etkilenebilir. Doğrudan veya dolaylı olarak ithal edilen girdilerin gümrük vergilerindeki değişiklikler, bu konulardaki belirsizlikler Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. Şirket'in vergi yükü, Kurumlar Vergisi oranının artması, diğer vergi kanunlarındaki değişiklikler nedeniyle vergi artışı meydana gelmesi, uygulamadaki değişiklikler, vergisel avantaj sağlayan teşvikleri kullanma kabiliyetindeki değişiklikler, yeni vergiler konması gibi sebeplerle artabilir. Şirket vergi yükündeki bu artışı ürün fiyatlarına yansıtamayabilir, yansıtması belli bir zaman alabilir, vergi yükündeki artış ürünlerin fiyatlarında artışa ve talepte azalmaya sebebiyet verebilir. Şirket vergi idaresi tarafından denetime tabidir, denetimler neticesinde Şirket'e ek vergi tahakkuk edilebilir ve vergi cezalarına maruz kalabilir. Bu gibi ek maliyetlerin Şirket'in finansal durumu ve karlılığı üzerinde olumsuz etkisi olabilir.

Dağıtılan kar paylarına uygulanan stopajın, dağıtılmayan kar paylarına da uygulanmasına ilişkin düzenleme gündemdedir. Dağıtılmayan kar paylarına da stopaj uygulanması geçerlilik tarihine göre Şirket'in yükümlülüğünü ve vergi yükünü artırabilecektir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Sermaye Kazancı Riski

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir.

Şirketin finansal perfomansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle Şirket'in payları düşebilir. İşbu izahname çerçevesinde ihraç edilecek Şirket paylarının piyasa değerinin ihraç fiyatına ulaşması ve bu fiyatın üzerine çıkmaması mümkündür.Yatırımcılar satın aldıkları Şirket paylarını satın aldıkları fiyattan veya üzerinde bir fiyattan satamayabilirler.

BİST'de paylara ilişkin likidite oluşmaması dumunda yatırımcıların sahip oldukları payları alıp satma kabiliyetleri sınırlanabilir, pay sahipleri ellerindeki payları istedikleri fiyattan, tutarda ve zamanda satamayabilir ve bu durum piyasada işlem görecek payların fiyatındaki dalgalanmaları artırabilir.

Kar payı dağıtımı ilgili mevzuat hükümleri veya düzenleyici otoritelerin kararı ile sınırlandırılabilir.
Türkiye'de halka açık şirketlerin tabi oldukları mevzuata ve ayrıca şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtmaları gerekmekte olup; söz konusu kâr payı dağıtım politikaları zaman zaman SPK'nın veya Hazine ve Maliye Bakanlığı vb. diğer düzenleyici resmi kurumların ortaya koyduğu belirli düzenlemelerden etkilenebilir.

Şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olmak üzere kâr payı dağıtılabilmekte veya dağıtılabilir kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.
Halka arz edilen payların potansiyel yatırımcılarından her biri, kendi koşulları çerçevesinde bu yatırımın uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcının bilhassa:

- Halka arz edilen paylara yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli İSTANBUL

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

- Kendi finansal durumu çerçevesinde, halka arz edilen paylara yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dâhil olmak üzere, halka arz edilen paylara yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka arz edilen paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığıhallerde

Şirket'in Borsa'da işlem gören paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

d) Halka arz edilen payların değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,

e) Bu durumun halka arz edilen payların değeri üzerindeki etkilerini ve

f) Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, halka arz edilen paylara yatırım yapmamalıdırlar. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli yatırım kanunlarına ve düzenlemelerine ve/veya bazı makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya uygun düzenleyici kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

5.4. Diğer riskler:

Savaş, doğal afet, salgın, ekonomik kriz gibi olağanüstü durumların gerçekleşmesi halinde faaliyetler kesintiye uğrayabilecek ve bu durum Şirket'i olumsuz etkileyebilecektir.

Kredi riski, likidite riski, piyasa riski, kur riski ve faiz oranı riskine ilişkin bilgi bağımsız denetim raporunun 33 numaralı dipnotunda yer almaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirketin ticaret unvanı Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi'dir.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	İzmir Yolu 4.Km Çanakkale
Ticaret Sicil Müdürlüğü	Çanakkale
Ticaret Sicil Numarası	1835

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

Tescil Tarihi/ Süresi: 13.01.1981-Süresiz

DARDANEL® ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL 2910110783 Tic.Sic.No www.denizyatirim.com 0110-783

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 1923 SERMAYE PİYASASI 12 Mayıs 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 Mevzuat	Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	İzmir Yolu 4.Km Çanakale
İnternet Adresi	www.dardanel.com.tr
Kep Adresi	dardanelonentas@hs01.kep.tr
Telefon	0212 223 88 30
Faks	0212 223 88 95

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:

Şirket artan talebi karşılamak amacıyla İzmir Yolu 4.Km Çanakkale adresindeki maddi duran varlıklarına; 2022 yılında 307 milyon TL, 2023 yılında 459 milyon TL , 2024 yılında ise 570 milyon TL yatırım yapmıştır. Yatırımların finansmanının işletme sermayesi ve banka kredileri ile finanse edilmiştir.

Maddi duran varlıkların dağılımı tablo aşağıdaki gibidir.

Raporlama Dönemi	Arazi ve arsalar	Yer altı ve Yerüstü Düzenleri	Binalar	Tesis, Makine Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Toplam
31.12.2022	1.084.459	-	43.534.061	172.650.798	17.521.632	37.256.851	691.825	34.087.536	306.827.162
31.12.2023	13.239.945	1.114.552	58.638.687	185.803.872	55.655.166	48.298.044	32.662.203	63.248.784	458.661.253
31.12.2024	-	1.429.850	121.042.704	179.531.566	116.059.759	45.338.725	4.115.737	102.307.533	569.825.874
Genel Toplam	**14.324.404**	**2.544.402**	**223.215.452**	**537.986.236**	**189.236.557**	**130.893.620**	**37.469.765**	**199.643.853**	**1.335.314.289**

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

1. **Edirne – Enez'de Ton Balığı Konservesi Tesisi**

Şirket'in Edirne – Enez'deki fabrika binasında revizyon yapılarak, günlük 100 ton hammadde işleme kapasiteli, yaklaşık 700 işçinin çalışacağı, ağırlıklı olarak yurtdışına satışı yapılmak üzere üretilecek ürünlerin tahmini satış tutarı 4 milyar TL/yıl olacak ve yapılacak yatırım harcaması tutarı 900 milyon TL'dir. Yatırım için finansman arayışı devam etmekte olup finansman sağlandığında yatırıma başlanacaktır.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SANAYİ A.Ş.
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim.com
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2. Çanakkale Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesinde Planlanan Yatırımlar

56.876,04 m² araziye 53.000 m² kapalı alan (tüm katlar dahil) olacak şekilde günlük 200 ton hammadde işleme kapasiteli, yaklaşık 1500 işçinin çalışacağı, satışı yapılacak üretilecek ürünlerin tahmini güncel satış tutarı 8 milyar TL/yıl öngörülmektedir. Bu yatırıma ilişkin arazi hafriyat süreçleri tamamlanmış, teşvik belgesi de (Belge bitiş tarihi: 21.07.2025) alınmıştır. Teşvik belgesine ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Toplam Sabit Yatırım Tutarı : 1.950.180.000 TL
   - Makine Teçhizat Yatırım : 814.865.455 TL
   - Bina İnşaat Giderleri : 750.000.000 TL
   - Diğer Yatırım Harcaması : 35.314.545 TL
   - Özkaynaklar : 350.000.000 TL

2. Teşvik Unsurları:
   - Vergi İndirim Oranı : %60, YKO %25
   - Sigorta Primi İşveren desteği : 5 YIL
   - Kdv istinası : %100
   - Gümrük Vergi Muafiyeti : %100

Yatırım için finansman arayışı devam etmekte olup, finansman sağlandığında yatırıma başlanacaktır.

3. Arazi Geliştirme Projesi

Çanakkale'de fabrikanın kurulu bulunduğu arazimiz konut ve ticaret alan imarı alınmış durumdadır. İlgili arazinin konut ve ticaret alan olarak geliştirilmesi için çalışmalara başlanmıştır. Çanakkale Ezine Gıda İhtisas'ta yapılacak olan yatırımın tamamlanması ve Edirne Enez de planlanan yatırıma başlanması ile bu arazimizdeki fabrikamızın Edirne Enez'e taşınması sonrası arazi geliştirme yatırımı başlayacaktır.

4. GES Projesi

Çorum ili İskilip ilçesi Örübağ köyünde GES projesi yapılmasına başlanmış olup, GES çağrı mektubu başvuruları onaylanmıştır. İlgili projelerin çağrı mektupları basılmış olup bağlantı projeleri tamamlanıp onaylanmıştır. GES toplam kurulu gücüne 9,1 MW olacaktır. Fabrikamızın yıllık tüketiminin tamamı GES ile karşılanacaktır. Proje kapsamında EPC firmalarından teklifler alınmış olup, uygun finansman görüşmeleri devam etmektedir. Yatırım Projesi teşvik belgesi alınmıştır.

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

Yoktur.

DARDANEL®
ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Vergi No: 6910110783 Tic.Sic.No:
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0293-0110-7830

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 12 Mayıs 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Şirket'in ana faaliyet konusu; dondurulmuş gıda maddeleri imalatı, değerlendirme (deniz ürünlerinin dondurulması, kurutulması, pişirilmesi,tütsülenmesi salamura edilmesi vb.), konservecilik, iç ve dış piyasa satışları,, paketleme entegre tesis işletmeciliğidir. Faaliyet alanları aşağıdaki gibi dört ana bölüme ayrılmaktadır:

Faaliyet Alanı 1: Ton balığı, somon, sardalya, uskumru, hamsi vb. su ürünleri konserveleri
Faaliyet Alanı 2: Dondurulmuş su ürünleri, kum midyesi
Faaliyet Alanı 3: Balık unu ve balık yağı üretimi,
Faaliyet Alanı 4 : Kedi-köpek maması üretimi

Şirket'in su ürünleri işleme tesislerinde entegre üretim yapılmaktadır. Dondurulmuş vaziyette satın alınan balık, midye v.b. su ürünleri işlenerek konserve veya tüketime uygun dondurulmuş ürün haline getirilirken, atıklar Şirket'e ait balık unu ve kedi-köpek maması tesislerinde balık unu ve yağına veya kedi-köpek mamasına dönüştürülmektedir.

Şirket faaliyetlerine etki eden önemli faktör hammaddenin (ton balığını) ithal edilmesi sebebiyle maliyetleridir.

Şirket'in iç piyasa satış miktarlarına göre Türkiye'de su ürünleri konservesi sektöründeki önemli konumu devam etmektedir. Ancak Türkiye'de halen bu sektör gelişme aşamasındadır. Türkiye'de kişi başına 294 gr. seviyesindeki yıllık ton konserve tüketimi mevcut iken, Avrupa ülkelerinde 3.5 kg, Amerika'da 2 kg, Ortadoğu ülkelerinde 1 kg seviyesindedir. Şirketimizin iç piyasa satış miktarlarına göre Türkiye, bu pazarda gelişim göstermektedir.

Konsolide ciro dağılımı ton konserve ve diğer ürünlerdir. (Hazır Yemek, Sandviç, Sushi, Atıştırmalık vb.)

Şirket'in bağlı ortaklıkları ise radyo televizyon hizmeti, spor faaliyetleri, dağıtım faaliyetleri, dış ticaret faaliyetleri bulunmaktadırlar.

Bağlı Ortaklık	Faaliyet Konusu	Faaliyet Yeri	Nihai Oran
Dardanel Dağıtım Anonim Şirketi	Satış ve Dağıtım	Canakkale	100%
Çanakkale Dardanel Spor Kulübü Anonim Sirketi	Spor Faaliyetleri	Çanakkale	100%
Ton Radyo Televizyon ve Yayıncılık Anonim Şirketi	Televizyon ve Yayıncılık	Çanakkale	100%
Dardanel Greece S.A	Üretim ve Satış	Yunanistan	100%
Dardanel Midye Üretim A.Ş	Üretim ve Satış	Çanakkale	100%
Dardanel Dış Ticaret Anonim Şirketi	Satış	Çanakkale	100%

Dardanel Dağıtım Anonim Şirketi; Şirket'in ürettiği Markalı ve PL (Private Label) ürün grupları ile Önen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin ürettiği sushi, hazır yemek ve sandviç gruplarının satış ve dağıtımını yapmaktadır.

Çanakkale Dardanel Spor Anonim Şirketi; Spor faaliyetleri alanında kulüp işletmeciliği yapmaktadır.

Ton Radyo Televizyon ve Yayıncılık Anonim Şirketi; televizyon ve radyo yayıncılığı faaliyeti göstermektedir.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA A.Ş

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli İstanbul Tel: 0212 291-0110 www.denizyatirim.com

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Dardanel Greece S.A.; Yunanistaki Kallimanis markası ile üretilen ürünlerin satışlarını gerçekleştirmektedir.

Dardanel Midye Üretim Anonim Şirketi ; Çanakkale deki midye çiftliğinde üretilen kara midye ürünlerinin hasat ve satışını gerçekleştirmektedir.

Dardanel Dış Ticaret Anonim Şirketi ise; Şirket'in ürettiği Markalı ve PL (Private Label) ürün grupları ile Önen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin ürettiği hazır yemek gruplarını ihracatlarını gerçekleştirmektedir.

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:

Şirket'in 60.000 m^2'si kapalı olmak üzere 100.000 m^2 arazi üzerine kurulu su ürünlerinin işlenerek konserve veya dondurulmuş gıda ürünü haline getirilmesine yönelik tesisleri mevcuttur. Bu tesislerde başlıca ton balığı olmak üzere sübye, ahtapot, midye gibi her türlü su ürünü de işlenebilmektedir. Şirket'in su ürünleri işleme tesisleri entegre üretim yapmaktadır. Dondurulmuş vaziyette satın alınan balık, midye v.b. su ürünleri işlenerek konserve veya tüketime uygun dondurulmuş ürün haline getirilirken, atıklar Şirket'e ait balık unu ve kedi-köpek maması teslerisinde balık unu ve yağına veya kedi-köpek mamasına dönüştürülmektedir.

Şirket'in toplam satışları içerisindeki iç pazar satışlarının son 3 yıllık ortalaması %85 'tir. Bu satışların Türkiye'deki kentli nüfusun artışına paralel artması mümkün olabilir. Özellikle su ürünleri konservesi grubu içinde yer alan ton balığı konservesinin Avrupa'daki 3.500 gr. Amerika'daki 2.000 gr. seviyesindeki kişi başına tüketim miktarları dikkate alındığında Türkiye'de 294 gr. seviyesindeki kişi başına tonbalığı tüketiminin sağlıklı ve kolay beslenme saikleri ile artış göstermesi beklenmektedir.

Şirket'in ana faaliyet konusu olan ton balığı konservesinde önemli konumu değişmemiştir. Ekim 2024 tarihli Nielsen raporunda yer alan verilere göre Şirket'in yurt içinde Dardanel markası ile sattığı ürünlere ilişkin satış payı % 54, üretimden satış payı (Dardanel fabrikasından çıkan özel markalı ürünlerden oluşan yaklaşık %20'lik bölüm de eklendiğinde) ise % 74'ler civarındadır.
Bu çerçevede Şirket'in güçlü yanları; (i) Şirket'in su ürünleri işleme tesislerinin entegre üretim yapıyor olması sebebiyle satın alınmış ürünlerden arta kalan atıkları katma değerli bir başka ürüne dönüştürebiliyor olması, (ii) iç pazardaki tüketim artışına cevap verebilir üretim hattına sahip olması olarak özetlenebilir.

Bununla beraber dezavantajları kısaca şöyle özetlenebilir;

Hammaddeye (ton balığı tedarikine) uzak olması, hammaddenin (ton balığının) de içerisinde olduğu maliyet kaleminin %50'nin döviz cinsinden olması, enerji maliyetlerinin (elektrik-doğalgaz) yüksek olması dezavantajlar olarak özetlenebilir.

DARDANEL®
ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

İhraççı, konsolide gelirlerinin yaklaşık % 88'ini yurtiçi satış faaliyetlerinden sağlamaktadır. Yıllara göre ciro dağılımı aşağıdaki gibidir.

Satışlar TL	31.12.2024(*)	31.12.2023(*)	31.12.2022(**)
Yurtiçi Satışlar	11.318.269.176	9.229.517.800	4.847.696.351
Yurtdışı Satışlar	764.753.106	1.046.005.545	947.134.742
Diğer Satışlar	-	-	1.299.921
Brüt Satışlar	**12.083.022.282**	**10.275.523.345**	**5.796.131.014**
Satıştan İadeler (-)	-293.204.171	-211.115.222	-96.812.416
Satış İskontoları (-)	-950.644.930	-726.614.967	-325.501.918
Net Satışlar	**10.839.173.181**	**9.337.793.156**	**5.373.816.680**

Yurtiçi satışları dağıtım şirketleri aracılığı ile yapıldığı için satışların pazardaki coğrafi dağılımına yer verilememiştir.

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

Mücbir durumlar (deprem, afet, yangın, patlama, salgın, grev, lokavt) şirketin üretimini durdurmasına ve zarar oluşmasına neden olabilir.

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:

Şirket'in faaliyetlerini doğrudan etkileyen patent, lisans, sınai ticari ve benzeri anlaşma bulunmamaktadır. Bu çerçevede Şirket'in faaliyetleri ve finansal durumu doğrudan bu anlaşmalara bağlı değildir.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İzahname'nin 7.2.1. numaralı bölümünde Şirket'in rekabet konumuna ilişkin yapılan açıklamalarda kaynakları Nielsen (bilgi, veri ve pazarlama ölçümleme firmasıdır, 100'den fazla ülkede faaliyet göstermektedir.) tarafından hazırlanan Ekim 2024 tarihli verilerinden yararlanılmıştır.

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:

Şirketin dahil olduğunu grup bulunmamaktadır.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL Ticaret Sicil No: 310110783 www.denizyatirim.com Mersis No: 0381-0110-78

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 12 Mayıs 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 itibariyle 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	m²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Arazi Arsalar	1991 - 2020	279.578	Çanakkale(Kepez, Ezine), Edirne (Enez), Çorum(Örübag) , Yunanistan (Egio)	3.680.471.311	Fabrika Arazileri	-	-	-
Yeraltı Yerüstü Düzenleri	2014 - 2024	-	Çanakkale/Kepez	5.530.507	Fabrika	-	-	-
Binalar	2020	77.618	Çanakkale (Kepez) Edirne(Enez) İstanbul (Sarıyer) Yunanistan (Egio)	1.087.730.081	Fabrika ve Merkez Ofis	-	-	-
Makine Ekipmanlar	1984 - 2024	-	Çanakkale(Kepez), Yunanistan (Egio)	642.697.495	Üretim	-	-	-
Taşıtlar	1996 - 2024	-	Çanakkale,İstanbul, Yunanistan (Egio)	224.967.052	Üretim, Yönetim , Satış Ekip Araçları	-	-	-
Demirbaşlar	2000 - 2024	-	Çanakkale/İstanbul/ Yunanistan (Egio)	149.311.856	Üretim Tesisi ve Merkez Ofis	-	-	-

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

Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Makine Ekipmanlar	2020 -2026	48 Ay	1.738.649	Üretim	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 110793 Ticaret Sicili
www.denizyatirim.com
Tel: (0212) 291-0110

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

T.C. Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 7 Şubat 2013 tarih ve 55207420-220.03/143 sayılı yazısı ile Şirket'in su ürünleri işleme tesisinin Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin EK-II listesi 28'inci maddesinin (b) bendine göre faaliyet gösteren tesisinize Çevre Kanununca Alınması Gereken İzin ve Lisanslar Hakkında Yönetmelik gereği Çevre İznine müracaat için ÇED görüşünün güncelliğini koruduğu ve ÇED Yönetmeliği Kapsam Dışı kararının halen geçerli olduğu belirtilmiştir.

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

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	**Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü**	**Kimin Lehine Verildiği**	**Nedeni**	**Veriliş Tarihi**	**Tutarı**
Merkez Ofis	İpotek	Denizbank A.Ş.	Teminat	2020	59.000.000 TL
Merkez Ofis	İpotek	Denizbank A.Ş.	Teminat	2020	13.000.000 Euro
Fabrika Bina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Teminat	2023	15.000.000 Euro
Fabrika Bina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Teminat	2023	1.000.000.000 TL
Fabrika Bina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Teminat	2024	170.000.000 Euro
Fabrika Bina	İpotek	Denizbank A.Ş.	Teminat	2024	650.000.000 TL

İzahnameye konu son finansal tablo dönemi olan 31.12.2024 itibariyle yukarıdaki tablo içerisinde yer alan bilgilerde değişiklik bulunmamaktadır.

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**	**Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu**	**Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)**	**MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)**
Arazi Arsalar	1991 - 2023	2.788.958.970	7.02.2025 -14 07.02.2025-15	-	1.203.662.327
Binalar	2023	2.075.108.848	07.02.2025 -14 07.02.2025-15	-	
Makine Tesis Cihazlar	1984 -2023	1.013.008.979	07.02.2025 -14 07.02.2025-15	-	

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:

Aşağıda Şirket'in 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 tarihi itbarıyla sona eren finansal dönemine ilişkin maddi olmayan duran varlıkları gösterilmektedir. Ekonomik ömürleri haklar da 3-15 yıl, özel maliyetler ve araştırma geliştirme de ise 5-15 yıldır.

DARDANEL
T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 2025
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizya
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

MODV Net Defter Değerleri (TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Lisanslar	58.592.975	71.965.720	54.865.483
Marka	225.060.114	294.035.985	204.073.905
Araştırma Geliştirme	47.341.908	37.956.574	20.723.848

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar; Şirket'in olağan faaliyetlerinin idame ettirilmesinde kullandığı; bilgisayar programları, yazılım ve lisansların satın alınması, kiralanan depo alanları için yapılan tadilatlar ve ARGEfaaliyetleri çerçevesinde oluşan maliyetlerden oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların tutarları bilanço büyüklüğü içerisinde önemli bir büyüklük arz etmekele birlikte, maddi olmayan duran varlıklar faaliyetlerde önemli rol oynamaktadır. Şirket faaliyetlerinde lisanslar kaleminde yer alan yazılımlar ve markalar ile özel maliyetler kaleminde yer alan depo alanları özel maliyetleri, araştırma geliştirme harcamaları, şirket bağlı ortaklığı olan Dardanel Dağıtım A.Ş. dağıtım ve depolama alanlarına ait süreçleri önemli ölçüde etkilemektedir. ARGEfaaliyetleri ise yeni ürün tasarımı gibi vb. alanlardaki çalışmaları ifade etmekte ve bunlar; Şirket'in yenilikçi ve müşteri odaklı çalışmasında önemli paya sahiptir. Bu itibarla MODV kalemleri, Şirket faaliyetleri için belirli düzeyde önem arz etmektedir.

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

Şirket ARGE merkezi olması sebebiyle, ARGE Merkezi faaliyetleri kapsamında yeni ürün, ambalaj vb. çalışmalarını sürdürmektedir. Şirketimizin 2022 ila 2024 yılları arasında bu varlıklara yapılan geliştirme harcamalarının detayı aşağıdaki gibidir.

Gider Türü	Tutarı (TL)	Oranı
Personel Giderleri	13.045.413	90,50%
Numune Giderleri	368.868	2,56%
Danışmanlık Giderleri	248.200	1,72%
Analiz Giderleri	227.665	1,58%
Diğer Çeşitli Giderler	123.541	0,86%
Amortisman Giderleri	98.561	0,68%
Elektrik Giderleri	16.579	0,12%
Sarf Giderleri	285.959	1,98%
Toplam	**14.414.786**	**100,00%**

DARDANEL®
GANENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tel: 0 212 310 10783 Tic.Sic
www.denizyatirim

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 12 Aralık 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Yoktur.

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, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

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:

Şirket'in 2024, 2023 , 2022 veyıllarına ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

	31.12.2024 (*)	31.12.2023 (*)	31.12.2022 (**)
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	1.126.648.040	149.382.313	25.927.833
Finansal Yatırımlar	247.418	0	274.902.651
Ticari alacaklar	819.774.758	578.269.930	0
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*819.774.758*	*578.269.930*	*274.902.651*
Diğer alacaklar	571.073.354	669.400.938	91.643.767
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*440.914.800*	*574.327.093*	0
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*130.158.554*	*95.073.845*	*91.643.767*
Stoklar	1.400.016.874	1.209.389.275	608.508.554
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	2.820.718	4.072.518	0
Peşin ödenmiş giderler	664.738.441	442.179.519	719.481.911
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*489.840.585*	*174.977.187*	*429.176.741*
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*174.897.856*	*267.202.332*	*290.305.170*
Diğer dönen varlıklar	71.810.222	47.930.035	49.350.704
Toplam dönen varlıklar	**4.657.129.825**	**3.100.624.528**	**1.769.815.420**
Duran varlıklar			
Maddi duran varlıklar	5.965.776.609	6.163.668.293	3.740.871.816
Kullanım hakkı varlıkları	39.598.727	41.032.657	20.347.305
Maddi olmayan duran varlıklar	330.994.997	403.958.279	279.663.236
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	*330.994.997*	*403.958.279*	*279.663.236*
Ertelenmiş vergi varlığı	322.960.724	165.521.492	75.963.450
Diğer duran varlıklar	2.600.701	3.299.660	1.970.893

DARDANEL ÖNEM GIDA A.Ş.
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Kat:7 34394 Şişli - İSTANBUL Ticaret Sicil No: 291010783 Tic.Sic.No. www.denizyatirim.com Mersis No: 0291-0110-7830
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 2023 2025
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Toplam duran varlıklar	**6.661.931.758**	**6.777.480.381**	**4.116.819.739**
TOPLAM VARLIKLAR	**11.319.061.583**	**9.878.104.909**	**5.886.635.159**
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	3.670.799.067	3.065.190.668	1.422.578.000
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	110.895.236	104.194.729	94.498.376
Ticari borçlar	1.286.470.513	850.300.527	522.804.724
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*309.934.015*	*8.598.304*	*0*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*976.536.498*	*841.702.223*	*522.804.724*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	58.947.551	52.791.955	33.632.616
Kısa vadeli karşılıklar	28.994.919	20.755.589	11.845.485
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*28.994.919*	*20.755.589*	*11.845.485*
Diğer borçlar	6.680.683	35.418.606	42.008.177
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*6.680.683*	*35.418.606*	*42.008.177*
Ertelenmiş gelirler	37.367.062	40.621.752	71.731.522
Dönem karı vergi yükümlülüğü	0	0	3.045.794
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11.927.686	8.725.099	4.650.391
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	**5.212.082.717**	**4.177.998.925**	**2.206.795.085**
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	4.637.166	33.779.813	49.923.582
Uzun vadeli karşılıklar	140.802.711	91.776.190	47.418.280
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*140.802.711*	*91.776.190*	*47.418.280*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	182.418.144	133.088.276	191.608.390
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	**327.858.021**	**258.644.279**	**288.950.252**
Toplam yükümlülükler	**5.539.940.738**	**4.436.643.204**	**2.495.745.337**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	586.099.283	586.099.283	586.099.283
Sermaye düzeltmesi farkları	2.866.743.366	2.866.743.366	1.805.417.568
Diğer sermaye yedekleri	860.315.375	0	0
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	73.332.187	73.332.187	50.791.530
Kardan kısıtlanmış yasal yedekler	68.836.819	68.836.819	47.677.937
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	1.433.311.261	1.777.571.623	792.226.077
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	*1.203.662.327*	*1.522.348.342*	*763.638.261*
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	*229.648.934*	*255.223.281*	*28.587.816*
Geçmiş yıllar **karları** (zararları)	68.878.427	156.907.559	-156.433.755
Dönem net zararı/zararı	-178.395.873	-88.029.132	265.111.182
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	**5.779.120.845**	**5.441.461.705**	**3.390.889.822**
Toplam özkaynaklar	**5.779.120.845**	**5.441.461.705**	**3.390.889.822**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜK VE ÖZKAYNAKLAR	**11.319.061.583**	**9.878.104.909**	**5.886.635.159**

(*) Türk Lirası'nın ("TL") 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.
(**) Türk Lirası'nın ("TL") 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER... Büyükdere Cad. No: 141 Zincirlikuyu 34394 Şişli - İstanbul ... 291 0110 83 Tic.Sic... www.denizyatirim... 291-0110-...

T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZ TİCARET ODASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 12 MAYIS 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Dönen Varlıklar : 2024 yılında 2023 yılına göre 1.556 milyon TL, 2023 yılında ise 2022 yılına göre 1.330 milyon TL artmıştır. 2024 yılındaki artışın 977 Milyon TL'si nakit ve nakit benzerlerinden, 241 Milyon TL'si, ilişkili olmayan ticari alacaklardan, 190 Milyon TL'si stoklardan, 222 Milyon TL'si ise peşin ödenmiş giderlerden kaynaklanmaktadır. İlişkili olmayan ticari alacaklardaki artış ise yıllar itibariyle oluşan ciro artışlarından kaynaklanmaktadır.
Şirket'in stokları yıllar itibariyle artan ciroyla birlikte büyümektedir. Şirket ton konserve üretimin ana hammaddesi ton balığını peşin olarak yurtdışından ithal etmektedir. Peşin ödenen ithalat bedelleri döviz bazlı ve Şirket faaliyetleri ile uyumlu şekilde yüksek tutarlar ifade etmektedir. Ayrıca artan hacme bağlı olarak diğer üretim girdileri ile makine ekipman avansları yıllar itibariyle peşin ödenmiş giderler kaleminde artışlara veya azalışlara sebep olmaktadır. Stoklarda 2024 yılında 2023 yılına göre 190 milyon TL artış, 2023 yılında ise 2022 yılına göre 600 milyon TL artış olarak gerçekleşmiştir. Peşin ödenmiş giderlerde 2024 yılında 2023 yılına göre 222 milyon TL artış, 2023 yılında ise 2022 yılına göre 277 milyon TL azalış olarak gerçekleşmiştir.
Şirket'in net satış tutarları; 2024 yılı 10,8 milyar TL, 2023 yılı 9,3 milyar TL, 2022 yılı 5,3 milyar TL'dir.

Duran Varlıklar :TMS-16 ve TMS-29'a göre arsa, bina, makine teçhizatı 2024 yılında 2023 yılına göre 318 milyon TL değer azalışı, 2023 yılında ise 2022 yılına göre 758 milyon TL değer artışı ile gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolarında yer almıştır. Ayrıca 2024 yılı içerisinde 570 milyon TL, 2023 yılı içerisinde 459 milyon TL ve 2022 yılı içerisinde 307 milyon TL yeni varlık alımları gerçekleşmiştir. Maddi duran varlıklarındaki artış bunlardan kaynaklanmaktadır.

2024, 2023, 2022 yılları itibariyle sırasıyla 23,2 milyon TL, 1,6 milyon TL, 15,4 milyon TL net defter değerli Mdv varlık çıkışı gerçekleşmiştir. 2024 yılındaki 23,2 milyon TL'nin maddi duran varlık çıkışının 21,8 milyon TL'sı binalar, 538 bin TL'sı tesis makine cihaz, 894 bin TL'sı ise taşıtlardan oluşmaktadır.

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları; lisanslar, marka ve araştırma geliştirme kalemlerinden oluşmaktadır. İlgili dönemlerde önemli artış veya azalış gözlemlenmemektedir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler : Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinde önemli artış tutarı kısa vadeli borçlanmalardan kaynaklanmaktadır. 2024 yılında bir önceki yıla göre 606 milyon TL, 2023 yılında ise bir önceki yıla göre 1.642 milyon TL artış görülmektedir. Bu artışlardaki temel faktör, artan ticari faaliyetlerin gerektirdiği kısa vadeli finansman ihtiyacıdır.

Şirket'in artan faaliyet hacimleri dolayısıyla 2024 yılında 2023 ve 2022 yıllarına göre net işletme sermayesinde artış görülmekte ve Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerini karşılaması için işletme sermayesine ihtiyaç duyulmaktadır. Mevcut durumda işletme sermayesi ihtiyacı kredilerle karşılanmakta olup, döviz kurları ve faiz oranlarında görülen artışlar finansman maliyetlerini de artırmaktadır.

Kısa vadeli yükümlülük kalemleri arasındaki ticari borçlarda; 2024 yılında 2023 yılına göre 436 milyon TL'lik artış, 2023 yılında ise 2022 yılına göre 327 milyon TL artış gerçekleşmiştir. Bu durum yurtiçi ve yurtdışı tedarikçilerden alımların artmasından kaynaklanmaktadır.

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 12 MAYIS 2025
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141
Şişli - İstanbul
Ticaret Sicil No:291011078 3 Ticaret Sicil No:291011078 3 Tic.Slc.
www.denizyatirim.
DARDANEL ONENTA GIDA SAN. A.Ş.

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Uzun Vadeli Yükümlülükler : Şirket'in uzun vadeli yükümlülüklerinde ise 2024 yılında bir önceki yıla göre 69 milyon TL artış meydana gelmiştir. 69 milyon TL artışın 29,1 milyon TL'si uzun vadeli borçlanmalardaki azalıştan, 49,3 milyon TL'si ise MDV değer artışlarından kaynaklı ertelenen vergi yükümlülüğünden, 49 milyon TL'si çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklardaki artıştan kaynaklanmaktadır.

2024 yılında uzun vadeli borçlanmalarda meydana gelen azalış, Şirket'in kullandığı kredilerin ağırlıklı olarak kısa vadeli banka kredilerine veya rotatif banka kredilerine yönelmesinden kaynaklıdır.

Özkaynaklar : Özkaynaklarda 2024 yılında 2023 yılına göre 337,6 milyon TL, 2023 yılında ise 2022 yılına göre 2.050 milyon TL bir artış gerçekleşmiştir. TMS 29 uygulaması, Sirket'in özkaynaklarında 2022 yılında sermaye düzeltmesi olurmlu farkları 2,8 milyar TL artış meydana getirmiştir.

Şirket'in özkaynaklarında meydana gelen değişimlerin nedeni; artan üretim satış faaliyetlerinin karlılık etkilerinin yanı sıra TMS 29 (enflasyon muhasebesi) etkikerinden kaynaklanmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022, tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide gelir tablosu kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Gelir Tablosu (TL)	**1.Oca.24**	**1.Oca.23**	**1.Oca.22**
	31.Ara.24 (*)	**31.Ara.23(*)**	**31.Ara.22(**)**
Hasılat	10.839.173.181	9.337.793.156	5.373.816.680
Satışların maliyeti	-7.067.410.950	-6.579.788.270	-4.119.232.349
Brüt kar	**3.771.762.231**	**2.758.004.886**	**1.254.584.331**
Genel yönetim giderleri (-)	-597.368.995	-455.030.369	-223.996.258
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-2.063.824.486	-1.507.371.719	-724.841.128
Araştırma ve geliştirme giderleri (-)	-42.568.509	-27.135.945	-17.035.714
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	816.060.120	969.656.970	359.447.361
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-678.614.555	-736.227.768	-243.706.498
Esas faaliyet karı/ (zararı)	**1.205.445.806**	**1.001.896.055**	**404.452.094**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	9.639.333	6.839.455	174.612.108
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	0	0	-15.634.849
Finansman (gideri)/geliri öncesi faaliyet karı/(zararı)	**1.215.085.139**	**1.008.735.510**	**563.429.353**
Finansman gelirleri	73.635.703	0	23.765
Finansman giderleri (-)	-1.491.657.134	-1.433.561.847	-512.950.144
Parasal kazanç/(kayıp)	5.229.429	95.741.116	31.253.878
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı/(Zararı)	**-197.706.863**	**-329.085.221**	**81.756.852**

DARDANEL ONENTAŞ GIDA
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama
T.C. İSTANBUL ALTIN BORSASI SERMAYE PİYASASI KURULU 2025
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
www.denizyatirim

- Dönem vergi gideri	0	-9.545.686	-3.045.794
- Ertelenmiş vergi geliri	19.310.990	250.601.775	186.400.122
Sürdürülen faaliyetler dönem net karı/(zararı)	**-178.395.873**	**-88.029.132**	**265.111.180**

(*) Türk Lirası'nın ("TL") 31.12.2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.
(**) Türk Lirası'nın ("TL") 31.12.2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.

Şirketin artan faaliyetleri sebebiyle finansal rapor dönemleri itibariyle bir önceki yıla göre brütkarında, faaliyet karında önemli artışlar gerçekleşmiştir.

Hasılat 2024 yılında 10.8 milyar TL, 2023 yılında 9,3 milyar TL, 2022 yılında ise 5,3 milyar TL gerçekleşmiş olup, satışların maliyetleri yıllar itibariyle hasılata olan oranını korumuştur. Şirketin brüt karlılığında 2024 yılında 2023 yılına göre 1 milyar TL artış, 2023 yılında ise 2022 yılına göre 1,5 milyar TL artış gerçekleşmiştir. Yıllar itibariyle karşılaştırıldığında 2023 yılında 2022 yılına göre önemli artış olduğu görülmektedir. Hasılatta 2022 yılana göre 2023 yılındaki önemli artışa etken TMS 29 uygulanmasından kaynaklanmaktadır. TMS 29 2023 yılı raporlamasında uygulamaya başlanmış olup, 2023 yılı uygulamasında 2022 finansal verileri de TMS 29' a göre revize edilerek karşılaştırmalı olarak yayınlanmıştır.

Esas faaliyet karlarında da ilgili dönemler itibariyle brüt satışlardaki karlılığa paralel bir şekilde 2024 yılında 2023 yılına göre 204 milyon TL artış, 2023 yılında 2022 yılına göre 597 milyon TL artış gerçekleşmiştir.

Genel yönetim giderleri 2024, 2023, 2022 yıllarında sırasıyla 597 milyon TL, 455 milyon TL, 223 milyon TL'dir. Genel yönetim giderleri içerisinde personel, müşavirlik danışmanlık hizmetleri, dışarıdan sağlanan fayda hizmetler, yolluk ve seyahat giderleri önemli genel yönetim gider kalemleridir.

Pazarlama satış ve dağıtım 2024, 2023, 2022 yıllarında sırasıyla 2.063 milyon TL, 1.507 milyon TL, 725 milyon TL'dir. Pazarlama satış ve dağıtım giderleri içerisinde ise satış gideri en önemli kalemi olup reklam tanıtım, personel, nakliye giderleri ise diğer önemli kalemleridir. Satış hacmindeki büyümeye bağlı olarak operasyonel giderlerdeki, satış pazarlama ve dağıtım giderlerinde önemli artış olmuştur. Bu artışta pazarlama reklam giderleri ve Dardanel Dağıtım A.Ş operasyonları nedeniyle oluşan satış dağıtım giderleri etkili olmuştur.

Araştırma ve geliştirme giderleri 2024, 2023, 2022 yıllarında sırasıyla 42,5 milyon TL, 27,1 milyon TL, 17 milyon TL'dir. Araştırma ve Geliştirme giderleri içerisinde önemli kalemler personel, numune ve analiz ve diğer giderlerdir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler 2024, 2023, 2022 yıllarında sırasıyla 916 milyon TL, 970 milyon TL, 359 milyon TL'dir. Reeskont faiz, faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı, faaliyetle ilgili diğer ve vade farkı gelirleri önemli yer tutmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler 2024, 2023, 2022 yıllarında sırasıyla 678,6 milyon TL, 736 milyon TL, 243,7 milyon TL'dir. Reskont faiz, faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı, diğer giderler önemli tutarlardır.
Dönem net kar/zararında 2024, 2023, 2022 yıllarında sırasıyla 178 milyon TL zarar, 88 milyon TL zarar 265 milyon TL kar olarak gerçekleşmiştir.

Şirket 2024 , 2023, 2022 yıllarında büyümeye devam etmiştir. Büyüme ile birlikte 2024 yılında 2023 karşılaştırmalı, 2023 yılında 2022 karşılaştırmalı TMS 29 uygulaması 2024, 2023, 2022 yıllarında sırasıyla Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Gelirinde 19 milyon TL, 250 milyon TL ve 186 milyon TL vergi gideri ve geliri yaratmıştır.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Sisli - İSTANBUL
www.denizyatir
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Şirket'in 2024, 2023 ve 2022 hasılat tutarları sırasıyla 10.8 milyar TL, 9.3 milyar TL ve 5.4 milyar TL'dir.

Şirketin her yıl düzenli olarak büyümesi; tüketici eğilimlerine bağlı olarak Şirket ürünlerine olan talepteki artışlar, yurt dışı pazarlardaki yeni müşterilere yapılan satışlardaki artışlar ve Milli Savunma Bakanlığı kurumlarına yapılan ihale satışları gibi ana nedenlerden kaynaklanmaktadır.

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:

Özellikle 2022 – 2024 yılları arasında döviz kurlarında görülen yüksek artışlar, Şirket'in finansman giderlerindeki kur farkı giderlerinin önemli ölçüde artmasına neden olmuştur.

10.3. İhraççının borçluluk durumu:

Şirket'in 31.12.2024 sınırlı bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları uyarınca borçluluk durumu aşağıda verilmektedir. Şirketimizin borçluluk durumunda 31.12.2024 tarihinden İzahname onay tarihine kadar geçen sürede önemli bir değişiklik olmamıştır.

Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
Kısa vadeli yükümlülükler	**5.212.082.717**
Garantili	0
Teminatlı	3.781.694.303
Garantisiz/Teminatsız	1.430.388.414
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**327.858.021**
Garantili	0
Teminatlı	4.637.166
Garantisiz/Teminatsız	323.220.855
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**5.539.940.738**
Özkaynaklar	**5.779.120.845**
Ödenmiş sermaye	586.099.283
Sermaye düzeltmesi farkları	2.866.743.366
Diğer Sermaye Yedekleri	860.315.375
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	73.332.187
Kardan kısıtlanmış yasal yedekler	68.836.819
Birikmiş diğer kapsamlı gelir	1.433.311.261
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	1.203.662.327
- Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	229.648.934
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	68.878.427
Dönem net karı/(zararı)	-178.395.873
TOPLAM KAYNAKLAR	**11.319.061.583**

DARDANEL GÜLMAY GIDA
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 191
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim.com
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	9.048
B. Nakit Benzerleri	1.126.638.992
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
D. Likidite (A+B+C)	**1.126.648.040**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	3.670.799.067
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	110.895.236
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**3.781.694.303**
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**2.655.046.263**
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	4.637.166
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	**4.637.166**
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**2.659.683.429**

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket işletme sermayesini dönen varlıklar – kısa vadeli yükümlüklükler şeklinde takip etmekte olup, izahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle işletme sermayesi aşağıdaki gibidir.

Finansal Kalemler (TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar	4.657.129.825	3.100.624.528	1.769.815.420
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.212.082.717	4.177.998.925	2.206.795.085
Net İşletme Sermayesi	-554.952.892	-1.077.374.397	-436.979.665

Yukarıdaki tablo da görüleceği üzere şirketin son üç yıldır işletme sermayesi açığı bulunmaktadır. Şirket eksik finansman ihtiyacını finans kuruluşlarından karşılamaktadır. Şirketin cari yükümlülükleri karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi yoktur.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirket gıda sektöründe ton konserve grubu arasında yer almaktadır. Sağlıklı beslenme alışkanlıklarının artması ile Türkiye'de ton konserve tüketiminin artması beklenmektedir. Artan talep eğilimleri satışlara önemli ölçüde yansımış ve yansımaya devam etmektedir.

Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, tüketici eğilimleri, sektörel dinamikler, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular, gıda ithalatı ve ihracat konusundaki mevzuat kısıtlamaları Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
www.denizy
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek zorluklar, Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Ülkemizin genç nüfusa dayanan demografisi ve tüketici alışkanlıklarındaki evrilme uzun vadede Türkiye'deki pazarda büyüme eğilimindedir. Dolayısıyla üretim ve satış artışı beklentisi hakimdir.

Üretim girdilerindeki ana ürün ithalatı sebebiyle döviz kurlarındaki artış maliyetlere ve tüketici taleplerinde dalgalanmalara sebep olabilmektedir.

Özellike 2022 – 2024 yıllarında görülen yüksek kur artışları gibi finansal piyasalardaki gelişmeler maliyetleri artırmaktadır.

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

İzahname'de yer alan risk faktörleri ve yer verilen değerlendirmeleri haricinde Şirket'in finansal durumunu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, tüketici eğilimleri, sektörel dinamikler, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi konular, gıda ithalat ve ihracat kousundaki mevzuat kısıtlamaları Şirket'in ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

Söz konusu eğilimler nedeniyle yaşanabilecek zorluklar, Şirket gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Ülkemizin genç nufüsa dayanan demografisi ve tüketici alışkanlıklarındaki evrilme uzun vadede Türkiye'deki pazarda büyüme eğilimindedir.Dolayısıyla üretim ve satış artışı beklentisi hakimdir.

Üretim girdilerindeki ana ürün ithalatı sebebiyle döviz kurlarındaki artış maliyetlere ve tüketici taleplerinde dalgalanmalara sebep olabilmektedir.

Özellike 2022 – 2024 yıllarında görülen yüksek kur artışları ve artan faiz oranları başta olmak üzere finansal piyasalardaki gelişmeler, maliyetleri artırmakta şirket karlılığını olumsuz yönde etkilemektedir.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

DARDANEL®
ONENTAŞ GIDA SANAYİ A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.deniz

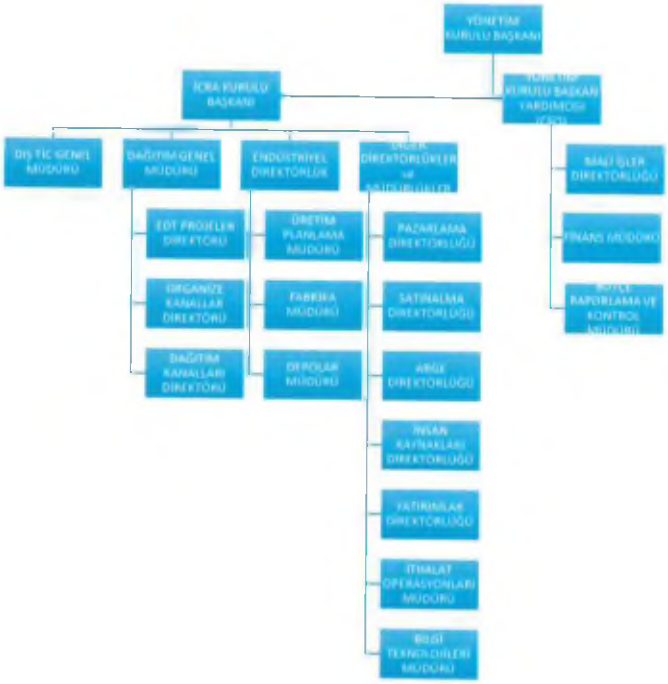
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

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)	(%)
Osman Niyazi Önen	Yönetim Kurulu Başkanı	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	29 Nisan 2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurulda üç yıl görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 1 aydır.	-	-
Aşkın Kurultak	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı (CFO)	29 Nisan 2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurulda üç yıl görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 1 aydır.	-	-

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Şişli - İSTANBUL
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ferit Ahmet Gökmen	Yönetim Kurulu Üyesi	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	İcra Kurulu Başkanı	29 Nisan 2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurulda üç yıl görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 1 aydır.	-	-
Ayşe Önen Özoğuz	Yönetim Kurulu Üyesi	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	29 Nisan 2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurulda üç yıl görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 1 aydır.	-	-
Mehmet Mete Başol	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	-	29 Nisan 2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurulda bir yıl görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 aydır.	-	-
Oğuz Aldemir	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	-	29 Nisan 2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurulda bir yıl görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 aydır.	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	**Görevi**	**İş Adresi**	**Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler**	**Sermaye Payı**	
				(TL)	**(%)**
Osman Niyazi Önen	Yönetim Kurulu Başkanı	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	-	-
Aşkın Kurultak	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı (CFO)	-	-
Ferit Ahmet Gökmen	Yönetim Kurulu Üyesi	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	İcra Kurulu Başkanı		
Ayşe Önen Özoğuz	Yönetim Kurulu Üyesi	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi		

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic.Sic.
www.denizyatirim
T.C. İSTANBUL TİCARET SANAYİ VE DENİZ TİCARET ODASI 1923 İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 2025
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Mehmet Mete Başol	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	-	-	-
Oğuz Aldemir	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	-	-	-
Ahmet Mücaz	Satın alma Direktörü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Satın alma Direktörü	-	-
Enver Saban	İthalat Operasyonları Müdürü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	İthalat Operasyonları Müdürü	-	-
Ercan Nair	Depolar Müdürü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Depolar Müdürü	-	-
Ertan Yıldızdal	Bilgi Teknolojileri Müdürü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Bilgi Teknolojileri Müdürü	-	-
Hakan Köybaşı	Finans Müdürü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Finans Müdürü	-	-
Hayrettin Ekici	Endüstriyel Direktör	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Endüstriyel Direktör	-	-
İbrahim Yurdakul	Yatırımlar Direktörü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Yatırımlar Direktörü	-	-
Mertcan Şinik	Fabrika Müdürü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Fabrika Müdürü	-	-
Necla Pişkin	EDT ve Projeler Satış Direktörü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	EDT ve Projeler Satış Direktörü	-	-
Nurullah Yörük	Dağıtım Kanalları Satış Direktörü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Dağıtım Kanalları Satış Direktörü	-	-
Onurkan Astan	Genel Müdür	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Genel Müdür		
Serhat Çetin	Üretim Planlama Müdürü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Üretim Planlama Müdürü		

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 34394 Şişli - İSTANBUL

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sevim Üstünel	Ar ge Direktörü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Ar ge Direktörü	-	-
Sibel Berber	Bütçe Raporlama Kontrol Müdürü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Bütçe Raporlama Kontrol Müdürü	-	-
Tahsin Karakurt	Genel Müdür	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Genel Müdür	-	-
Tufan Çanakçı	Organize Kanallar Satış Direktörü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Organize Kanallar Satış Direktörü	-	-
Yusuf Çelik	İnsan Kaynakları Direktörü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	İnsan Kaynakları Direktörü	-	-
Yüce Kaner Atalay	Pazarlama Direktörü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Pazarlama Direktörü	-	-
Yücel Erdemir	Mali İşler Direktörü	Tarabya Mah. Haydar Aliyev Cad. No:142 Sarıyer/İstanbul	Mali İşler Direktörü	-	-

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

Şirket son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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:

Şirket yönetim kurulun başkanı Osman Niyazi Önen'dir.Yönetim kurulu üyesi Ayşe Önen Özoğuz, Osman Niyazi Önen'in kızıdır.

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

<u>Osman Niyazi Önen (Yönetim Kurulu Başkanı)</u>

30.08.1950 de Çanakkale de doğan Niyazi Önen evli ve iki çocuk babasıdır. Yüksek öğrenimini İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesinde tamamlamıştır. 1984 yılında Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.ni kurmuştur ve halen Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.
Aynı zamanda DESAD (Deniz Ürünleri Sanayicileri Derneği) Başkanıdır.

Ödülleri :

Fahri Doktora Payesi Çanakkale 18 Mart Üniversitesi Senatosu (12.05.1997)
T.C. Devlet Üstün Hizmet Madalyası Cumhurbaşkanlığı tarafından (2312.1999).
Şükran Plaketi Cumhurbaşkanı Süleyman Demirel tarafından.
Türkiye de Yılın İşadamı 2000 Milli Prodüktivite Merkezi tarafından. Üstün Hizmet Ödülü
Çanakkale 18 Mart Üniversitesi Senatosunun (08.09.2006)

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Aşkın Kurultak (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı)
1966 yılında İzmirde doğan Aşkın Kurultak evli ve 2 çocuk babasıdır. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesinden 1987 yılında mezun olmuştur. 1988 yılında girdiği Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanlığından 1995 yılında ayrılarak Dardanel Şirketleri Mali İşler Koordinatörü olmuştur. 2000 yılından bu yana Dardanel Şirketleri Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevini sürdürmektedir. Yeminli Mali Müşavir Ünvanı sahibi Aşkın Kurultak, Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi, TÜSİAD, TÜRMOB gibi mesleki ve sosyal kuruluşlarda görev almış ve halen bu görevlerini sürdürmektedir. Bunun yanı sıra İstanbul Bilgi Üniversitesi öğretim kadrosunda Vergi Hukuku dersleri vermektedir.

Ferit Ahmet Gökmen (Yönetim Kurulu Üyesi)
Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesinden 1990 yılında mezun oldu. 1992 yılında gıda perakendesi alanında iş yaşamına başlamıştır. Profesyonel çalışma hayatına ise 1994 yılında Koç Holding şirketlerinden olan Düzey Pazarlama AŞ de başlamış ve Bölge müdürü, Bölgeler Müdürü, Grup Müdürlüğü rollerinde görev aldıktan sonra 2013 yılında Satış Genel Müdür Yardımcısı rolüne atanmıştır. 2018 yılında gruptan ayrılmıştır. Koç Yönder üyeliği devam etmektedir. 2018 yılında Dardanel grubunda Genel Müdür olarak çalışmaya başlamış halen Grup İcra Başkanı olarak görev yapmaktadır. 1968 doğumlu olup evli ve bir çocuk babasıdır.

Ayşe Önen (Yönetim Kurulu Üyesi)
1993 doğumlu Ayşe Önen lise eğitimini Notre Dame de Sion lisesinde tamamladıktan sonra yüksek öğrenimini Babson College İşletme bölümünde, girşimcilik ve pazarlama üzerine yan dal yaparak tamamlamıştır. Mezun olduktan sonra New York merkezli MEC Global medya ajansında çalışmıştır. 2016 yılında İstanbula dönerek Şirket'te ithalat yöneticisi olarak işe başlamıştır. 2019 yılından itibaren Dış Ticaretten Sorumlu İcra Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. İngilizce ve Fransızca bilmektedir. TÜSİAD üyesidir ve TÜSİAD Gıda, Tarım ve İçecek Çalışma grubunda aktif rol almaktadır.

Mehmet Mete Başol (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
1957 doğumlu olan Mete Başol, Arizona State University, BSc Ekonomi bölümünden mezun olduktan sonra bankacılık kariyerine 1984 yılında INTERBANK'da Orta Vadeli Krediler bölümünde çeşitli yatırım projelerinin ekonomik değerlendirmelerini yaparak ve sektör raporları hazırlayarak başlamıştır. 1988 yılında Bankers Tust Co. Newyork ve T. İş Bankası ortaklığı olarak kurulan yatırım bankası Türk Merchant Bank'a Hazine, Fon Yönetimi ve Dış İlişkiler Müdürü olarak geçti. 1992 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak sermaye piyasaları grubunun da sorumluluğunu aldı. 1995 yılında Bankers Trust tarafından bankanın tamamının satın alınmasını müteakip Yönetim Kurulu ve Kredi Komitesi Üyeliğine seçildi. 1997-1999 yılları arasında Bankers Trust A.Ş , 1999-2001 Deutsche Bank A.Ş olarak faaliyet gösteren bankanın Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Genel Müdürlüğü görevini üstlendi. 2001-2003 yılları arasında kanun ile oluşturulan kamu bankaları ortak Yönetim Kuruluna (T.C Ziraat Bankası, T.Halk Bankası, T.Emlak Bankası) Murahhas Üye olarak katıldı. Bu görevden sonra iki ortakla birlikte Tridea Danışmanlık şirketini kurdu ve kobilere mali ve idari danışmanlık hizmetleri verdi. 2009 yılından sonra kendi şahıs firması altında danışmanlık hizmetlerine devam etti.Galatasaray Sportif A.Ş(2011-2012), T.İş Bankası A.Ş (2011-2014), Dedeman Holding A.Ş (2008-2014) , Dedeman Turizm Otelcilik Yatırım A.Ş (2012-2014) yönetim kurulu üyeliği yapmıştır. Coca-Cola İçecek A.Ş(2012-2018) ve Anadolu Efes Biracılık ve Malt Sanayii A.Ş(2012-2018)'de bağımsız yönetim kurulu üyeliği,denetim komitesi başkanlığı ve kurumsal yönetim komitesi üyeliklerinde ; Enerji Yatırım Holding A.Ş(2014-2021), Enerya Gaz Dağıtım A.Ş (2014-2021),Enerya Gaz Ticaret A.Ş(2014-2021)azınlık hissedarı Partners Group'un

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama
T.C. DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli
2025

temsilen yönetim kurulu üyeliği ve risk komitesi başkanlığı;Sabancı Holding A.Ş (2018-2021) yönetim kurulu bağımsız üyeliği, denetim ve risk komitesi başkanlığında bulunmuştur.Halen; Nurol Yatırım Bankası A.Ş. (2014) yönetim kurulu üyesi; Enka İnşaat ve Sanayii A.Ş (2018) bağımsız yönetim kurulu üyesi ve riskin erken saptanması komitesi başkanı ve denetim komitesi üyesi; Dardanel Önentaş Gıda San A.Ş(2022)bağımsız yönetim kurulu üyesi ve komiteler üyesi; Kimteks Poliüretan San.A.Ş(2022) bağımsız yönetim kurulu üyesi ve komiteler üyesidir.

Oğuz Aldemir (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, İşletme mezunu olan Oğuz Aldemir 2007 de Chicago GSB Üniversitesi Londra Kampüsünde yönetim eğitimi almıştır. Profesyonel kariyerine 1991 yılında turizm sektöründe başlayıp 1993 yılında Procter&Gamble şirketine katılan ve satış-pazarlama departmanlarında yöneticilik yaptıktan sonra 1997 yılında Coca-Cola şirketine katılıp sırasıyla; Zincir Mağazalar Müdürü, Ukrayna operasyonu Ticaret Direktörü, Türkiye Satış Direktörü, Azerbaycan Genel Müdürü ve Orta Asya Başkanı olarak toplam 12 yıl Coca-Cola operasyonlarında çalışmıştır. 2009 yılında Mey İçki'ye İcra Kurulu Üyesi ve Satış Dağıtımdan sorumlu Direktör olarak katılmış ve 2011 yılında şirketin TPG'den Diageoya satışında aktif rol almıştır. 2013 yılı sonuna kadar Diageo?da görev alan ve bu tarihte Yıldız Holdinge Gıda, Dondurulmuş Ürünler ve Kişisel Bakım grup başkan yardımcısı olarak katılan Oğuz Aldemir; 2015 yılından 2019 yılına kadar Yıldız Holdingte Grup Başkanı olarak görevine devam etmiştir. Son olarak Koç Holding bünyesinde Tat Gıda ve Düzey Pazarlamadan sorumlu genel müdürlük görevini icra etmiş olan Oğuz Aldemir şu anda danışmanlık ve yönetim kurulu üyelikleri ile iş dünyasına katkıda bulunmaktadır. Oğuz Aldemir evli ve bir çocuk babasıdır.

Ahmet Mücaz (Satınalma Direktörü)

Kabataş Erkek Lisesi'nden mezun olan Ahmet Mücaz, ardından lisans eğitimini İstanbul Teknik Üniversitesi Gıda Mühendisliğinde, yüksek lisansını ise İstanbul Bilgi Üniversitesi İşletme Bölümü'nde (MBA) tamamlamıştır. Daha önce 10 yıl süreyle Ülker'de çeşitli seviyelerde satınalma görevleri üstlenen Mücaz, 2021 yılından beri Dardanel grubunda Satınalma Direktörü olarak görev yapmaktadır. 37 yaşındaki Ahmet Mücaz evli ve 1 çocuk babasıdır.

Enver Saban (İthalat Operasyonları Müdürü)

1967 yılında doğan Enver SABAN evli ve 1 çocuk babasıdır. Eskişehir Anadolu Üniversitesi Kimya mezunu olup, 1996 Şubat ayında iş hayatıma Dardanel Dış Ticaret departmanında başladığım iş hayatıma halen Dardanel Önentaş Gıda Sanayi firmasında İthalat Operasyon Md olarak devam etmektedir.

Ercan Nair (Depo& Lojistik Müdürü)

1974 doğumlu Ercan Nair, Dokuz Eylül Üniversitesi Maliye bolumu mezunudur. Daha sonra malı müşavirlik stajı yapmış ve 1999 yılında Malı müşavir unvanını almıştır. Çanakkale SMMM odası üyesidir. 1999 yılında Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.'de muhasebe memuru olarak işe başlamıştır. Sırasıyla 1999-2000 yılları arası muhasebe memuru; 2000 -2003 Konserve Ambarı Sorumlusu; 2003-2015 Depo&lojıstık ve Ambalaj malzemeleri satın alım yöneticisi olarak görev almıştır. 2015 yılından itibaren Depo&Lojıstık müdürü olarak görev yapmaktadır.

DARDANEL® ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş Büyükdere Cad. No: 141 Şişli - İSTANBUL

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ertan Yıldızdal (Bilgi Teknolojileri Müdürü)
1981 Sivas'ta doğan evli ve 2 çocuk babasıdır. Halen Kültür Üni. Bilgisayar Mühendisliği Yüksek Lisans programında eğitimine devam etmektedir.2005 Yılında Dardanel Bilgi İşlem bünyesinde Sistem Uzmanı olarak görevine başlayıp 2016 yılından bu yana Bilgi Teknolojileri Müdürü olarak çalışmaktadır

Hakan Köybaşı (Finans Müdürü)
Hakan Köybaşı 1986 doğumludur. Yüksek öğrenimini Anadolu Üniversitesi İşletme bölümünde tamamlamıştır. 2008 yılından beri Dardanel'de çalışmaktadır. Şu anda Dardanel'de Finans Müdürlüğü görevini sürdürmektedir.

Hayrettin Ekici (Endüstriyel Direktör)
1968 doğumlu Hayrettin Ekici Ege Üniversitesi Gıda Mühendisliği – İngilizce 1990 ve Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Yönetimi ve Fabrika Organizasyonu MBA Programı 2006 mezunudur. Vardiya Mühendisi olarak (Teras Gıda San. ve Tic. A.Ş.) başladığı iş hayatına Ülker Dan Cake'de Üretim Mühendisi & Üretim Şefi & Üretim Müdürü (8 Yıl) ; Eti Gıda San. ve Tic. A.Ş.'de Üretim Bakım Müdürü – Fabrika Müdürü (10 yıl) ; Simit Sarayı Gıda San. ve Tic. A.Ş.'de Tedarik Zinciri Direktörü & Genel Md. Yrd (7 yıl) ve Azersun Holding Mamam Choclate & Bakery MMC'de Managing Director (2 yıl) görev yapmıştır. Ocak 2023 tarihinden bu yana Dardanel Önentaş ve Önen Gıda Şirketlerinde Endüstriyel Direktör olarak görevini sürdürmektedir. TPM ve Yalın Yönetim Danışman sertifikalarına sahiptir. İngilizce bilmektedir. 2 çocuk sahibidir.

İbrahim Yurdakul (Yatırımlar Direktörü)
1976 yılında doğan İbrahim YURDAKUL evli ve1 çocuk babasıdır. Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Yüksek Lisans, Yıldız Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği Lisans mezunu olup, 1998 – 2022 yılları arasında İnşaat, Beyaz Eşya, Esnek Ambalaj, Donuk Unlu Mamüller gibi alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin ARGE, Yatırım, Bakım ve Yardımcı İşletmler departmanların da çeşitli görevler almıştır. 2022 yılında girmiş olduğu Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş firmasında Yatırımlar Direktörü görevini sürdürmektedir. Sanayi Enerji Yöneticisi lisansına da sahiptir.

Mertcan Şinik (Fabrika Müdürü)
1987 yılında doğan Mertcan ŞİNİK evli ve 2 çocuk babasıdır. İstanbul Teknik Üniversitesi'nde Gıda Mühendisliği bölümünü tamamladıktan sonra, University of Salerno'dan yüksek lisans yapmıştır. Çanakkale 18 Mart Üniversitesi'nde gıda mühendisliği üzerine doktora programına devam etmektedir. İş hayatına İtalya'da proje mühendisi olarak başlamış olup, 2014 yılında Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş' de sırasıyla proses kontrol mühendisi, üretim müdürü, üretim ve kalite müdürü görevlerini üstlendikten sonra fabrika müdürü olarak devam etmektedir.

Necla Pişkin (EDT ve Projeler Satış Direktörü)
1962 doğumlu Necla Pişkin 1986 yılında Hacettepe Üniversitesi Fen fakültesi Biyoloji Bölümün'ünden mezun olduktan sonra Squıbb &Sons İlaçlar A.O'da Mükrobiyoloji uzmanı sonrasında Koç Holding Şirketlerinden Maret A.Ş'de Mikrobiyoloji bölüm Şefi, 1989 yılında Kalite Kontrol Bölüm Yöneticisi, 1993 yılında Satış Planlama, lojistik ve KA yöneticisi 2003-2018 yıllları arasında yine Koç Holding Şirketlerinden Düzey A.Ş'de EDT Türkiye Satış Müdürü, Grup Müdürü görevlerinde bulunmuştur. 2018 yılında Dardanel Önen Gıda A.Ş. 'de EDT satış Direktörü olarak başladığı görevini sürdürmektedir.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Nurullah Yörük (Dağıtım Kanalları Satış Direktörü)
1980 Sinop doğumlu Nurullah Yürük evli ve 2 çocuk babasıdır. Yüksek öğrenimini 2003 yılında Selçuk Üniversitesi İletişim Fakültesinde yapmış ayni üniversitede İşletme Yönetim Organizasyon Yüksek Lisansını tamamlamıştır. İş hayatına 2005 yılı başında Ziraat Bankası iştiraki ve banka bünyesinde sigorta ve bankacılık deneyimiyle başlamış 2006 yılından itibaren FMCG sektöründe Hunca Kozmetik ve Eti Gıda'da farklı satış kanallarında müşteri müdürlüğü ve bölge müdürlüğü benzeri görevler almıştır. 2020 yılında başlamış olduğu Dardanel Dağıtım A.Ş'de Dağıtım Kanalları Satış Direktörlüğü görevini sürdürmektedir.

Onurkan Astan (Genel Müdür)
Lisans eğitimini Bilkent Üniversitesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nde tamamlamıştır. Yüksek lisans eğitimini, Avrupa Birliği'nin Jean Monnet bursuyla University of Birmingham'da European Political Economy alanında gerçekleştirmiştir. 2011 – 2021 yılları arasında Yıldız Holding (pladis) yurtdışı satış birimlerinde görev almıştır. 2021 yılında Dardanel Grubuna katılmıştır. Halen Dardanel Dış Ticaret firmasında Genel Müdür görevini sürdürmektedir. 2023 yılında İşletme Doktorasını Bahçeşehir Üniversitesi'nde tamamlamıştır. 1986 doğumlu Onurkan ASTAN evli ve 1 çocuk babasıdır.

Serhat Çetin (Üretim Planlama Müdürü)
1985 doğumlu Serhat Çetin yüksek öğrenimini İstanbul Teknik Üniversitesi Gıda Mühendisliği bölümünde tamamlamıştır. Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş. ve TÜBİTAK Marmara Araştırma Merkezi'nde yaptığı stajların sonrasında Şölen Çikolata Gıda San. A.Ş'de üretim mühendisi olarak iş hayatına başlamıştır. Ardından sırasıyla TAMEK Gıda ve Konsantre San. Tic. A.Ş, Önen Gıda San. A.Ş ve Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş'de çeşitli görevlerde bulunmuştur. 2012 yılında üretim sorumlusu olarak göreve başladığı Dardanel'de üretim planlama müdürü olarak görevini sürdürmektedir. İngilizce bilmektedir.

Sevim Üstünel (Arge Direktörü)
1967 doğumlu Sevim Üstünel , evli ve 1 kızı vardır. Yüksek öğrenimi Hacettepe Üniversitesi Gıda Mühendisliği bölümünde tamamlamıştır. Mezun olduktan sonra Başak Gıda San. ve KonKav Kavala Konservecilik fabrikalarında kalite departmanlarında çalışmış olup, 1994 yılında Dardanel ' de vardiya üretim sorumlusu olarak başlayıp , kalite kontrol, ARGE , fabrika müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur, 2022 yılından itibaren ARGE Direktörlüğü görevini sürdürmektedir. İngilizce bilmektedir.

Sibel Berber (Bütçe Raporlama Kontrol Müdürü)
1982 doğumlu Sibel Berber yüksek öğrenimini İstanbul Teknik Üniversitesi İktisat bölümünde tamamlamıştır. 2007 -2014 arası denetim alanında , 2014 -2022 arası bütçe ve raporlama alanları da çeşitli sektörlerde çalışmıştır.Şirketimizde bütçe raporlama ve kontrol müdürlüğü görevini sürdürmektedir.

Tahsin Karakurt (Genel Müdür)
1977 doğumlu, evli ve 2 çocuk babasıdır. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunu olan Tahsin Karakurt, satış, strateji ve ticari yönetim alanlarında 20 yılı aşkın deneyime sahiptir. Kariyerine 2000 yılında Tansaş'ta Management Trainee olarak başlayarak, burada Kategori Grup Müdürü pozisyonuna kadar yükselmiştir. 2005 yılında PepsiCo Türkiye'ye katılmış ve 10 yılı aşkın bir sürede süreyle satış, strateji ve ticari pazarlama alanlarında çeşitli yönetim pozisyonlarında bulunmuştur. 2016 yılında Nestlé Waters Türkiye'de satış yönetimi alanında göreve başlamış, şirketin İcra Kurulu'nda görev alarak stratejik karar süreçlerinde aktif rol oynamıştır. 2022-2023 yıllarında Doğanay Gıda'da İcra Kurulu Üyesi olarak görevini

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 2025
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14 B
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim.com
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

sürdürmüştür. 2024 yılı itibarıyla Dardanel Dağıtım'da Genel Müdür olarak göreve başlamıştır. İngilizce bilmektedir.

Tufan Çanakçı (Organize Kanallar Satış Direktörü)
1980 doğumlu Tufan ÇANAKÇI evli ve 1 çocuk babasıdır. Yıldız Teknik Üniversitesi İstatistik lisans mezunudur. 2007 - 2019 yılları arasında Sütaş' ta sırasıyla satış planlama uzmanı, satış yöneticisi, satış müdürü, ticari pazarlama ve kanal pazarlama rollerinde çalıştıktan sonra 2019 son çeyreğinde Starbucks' a transfer olmuş ve müşteri çözümleri müdürü olarak çalışmıştır. Starbucks' ta yaptığı işin global pazarda Nestle' ye devredilmesiyle 1 Ekim 2020 tarihinde Nestle bünyesine katılmış ve 30 Haziran 2021 tarihine kadar ulusal müşteriler satış müdürü olarak görev almıştır. 1 Temmuz 2021 tarihinde katılmış olduğu Dardanel Dağıtım A.Ş. firmasında Organize Kanallar Satış Direktörü görevinde rol almaktadır.

Yusuf Çelik (İnsan Kaynakları Direktörü)
Lisans eğitimini 1989 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi- Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri bölümünde , yüksek lisans eğitimini ise 1992 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi , Personel Yönetimi ve Endüstri İlişkileri Bölümlerinde tamamlamıştır.1994 yılında başlamış olduğu iş hayatında ilk olarak Pamukbank İnsan Kaynaklarında görev almış, daha sonra sırasıyla Koç Grup Şirketlerinde, Sigortacılık, Hızlı Tüketim, Gıda Satış-Dağıtım, Üretim ve Ev Geliştirme Perakendeciliği sektörlerinde İnsan Kaynakları profesyoneli/yöneticisi olarak görev almıştır. 2021 yılında girmiş olduğu Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş firmasında Grup Şirketlerinden sorumlu İnsan Kaynakları Direktörü olarak görev yapmaktadır. 1968 İstanbul doğumlu olan Yusuf Çelik, evli ve 2 çocuk babasıdır.

Yüce Kaner Atalay (Pazarlama Direktörü)
1975 yılında İzmir'de doğan Yüce Kaner Atalay, evli ve 1 kız çocuğu annesidir. İzmir Amerikan Koleji ve Boğaziçi Üniversitesi Psikoloji bölümü mezun olmuş, 1997 yılından beri uluslararası firmalarda pazarlama, kurumsal iletişim, satış, genel müdür ve üst yönetim pozisyonlarda görev almıştır. 2022 yılından itibaren Dardanel grubunda Pazarlama Direktörü olarak çalışmaktadır.

Yücel Erdemir (Mali İşler Direktörü)
1983 yılında doğan Yücel ERDEMİR evli ve 2 çocuk babasıdır. İstanbul Bilgi Üniversitesi İşletme yüksek lisans mezunu olup, 2005 - 2013 yılları arasında muhasebe ve denetim, dış ticaret, gümrük müşavirliği ve lojistik, inşaat ve turizm gibi alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin Mali İşler ve Finans departmanların da çeşitli görevler almıştır. 2013 yılında girmiş olduğu Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş firmasında Mali İşler Direktörlüğü görevini sürdürmektedir. Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ünvanı ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri lisansına da sahiptir.

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:

Adı Soyadı	Şirket Ünvanı	Görevi	Durum	Sermayedeki Payı		
				Tutarı (TL)	Oran (%)	
Osman Niyazi Önen	Niyazi Önen Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	[illegible]	[illegible]	[illegible]

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.
T.C. DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL V.No:2910110783 Tic.Sic.No
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Aşkın Kurultak	Niyazi Önen Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Ediyor.	-	-
Ferit Ahmet Gökmen	Niyazi Önen Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor.	-	-
Ayşe Önen Özoğuz	Niyazi Önen Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor.	-	-
Osman Niyazi Önen	Önen Gıda Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor.	-	-
Aşkın Kurultak	Önen Gıda Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Devam Ediyor.	-	-
Ferit Ahmet Gökmen	Önen Gıda Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor.	-	-
Ayşe Önen Özoğuz	Önen Gıda Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor.	-	-
Osman Niyazi Önen	Dardenia Fish and Bread Gıda A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor.	-	-

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 uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

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.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli İSTANBUL VKN: 2910110783 Tic.Sicil No: 291-0110 www.denizyatirim.com

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 12 MART 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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:

2024 yılı yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi yöneticilere ödenen ücret ve menfaatler toplamı 16.764.019 TL'dir.

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:

2024 yılı hesap dönemi itibariyle yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi personeller için ayrılmış kıdem tazminatı 3.572.999 TL'dir.

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**
Osman Niyazi Önen	Yönetim Kurulu Başkanı	29.04.2024 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 1 aydır.
Aşkın Kurultak	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	29.04.2024 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 1 aydır.
Ferit Ahmet Gökmen	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2024 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 1 aydır.

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Ayşe Önen Özoğuz	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2024 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 yıl 1 aydır.
Mehmet Mete Başol	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2024 tarihinde 1 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 aydır.
Oğuz Aldemir	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2024 tarihinde 1 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. Kalan görev süresi 2 aydır.

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 08.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak komiteleri aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

Komite Üyelerinin Adı /Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Komiteler	Komite Görevi
Mehmet Mete Başol	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Denetim Komitesi	Komite Başkanı
Oğuz Aldemir	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Denetim Komitesi	Komite Üyesi
Mehmet Mete Başol	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Riskin Erken Saptanması Komitesi	Komite Üyesi
Oğuz Aldemir	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Riskin Erken Saptanması Komitesi	Komite Başkanı
Mehmet Mete Başol	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kurumsal Yönetim Komitesi	Komite Başkanı
Oğuz Aldemir	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kurumsal Yönetim Komitesi	Komite Üyesi

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

Şirket kurumsal yönetim ilkeleri'nin ikinci grubuna dahildir. Şirket, Kurulca belirlenen kurumsal yönetim ilkelerine uyum sağlamaktadır.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Ad-Soyad	Görevi	Öğrenim Durumu	Telefon	E-posta	Lisans Belgesi Türü	Lisans Belge No
Yücel ERDEMİR	Mali İşler Direktörü / Yatırımcı İlişkileri Yetkilisi	Yüksek Lisans	0212 223 88 30	yatirimci@dardanel.com.tr	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 2	115767
Hasan TOPAL	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Lisans	0212 223 88 30	yatirimci@dardanel.com.tr	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı	204895 - 701950
Seçkin KARADOĞDU	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	Lisans	0212 223 88 30	yatirimci@dardanel.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:

	2024 Yılı	2023 Yılı	2022 Yılı
Beyaz Yaka	377	362	306
Mavi Yaka	1.536	1.618	1.428
Toplam	**1.913**	**1.980**	**1.734**

Tablo da yer alan rakamlar yıllık ortalama kişi sayılarıdır. Mevsimlik veya geçici istihdam içermemektedir.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli İstanbul Vergi No:2910110783 Ticaret Sicil No: 0291-011... www.denizyatirim.com.tr

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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;	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	**19.08.2024**		**21.03.2025**	
	(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
Niyazi Önen Holding A.Ş.	402.085.564	68,60%	302.085.564	51,54%
KTLP Limited	-	-	100.000.000	17,06%
Diğer	184.013.719	31,40%	184.013.719	31,40%
TOPLAM	**586.099.283**	**100,00%**	**586.099.283**	**100,00%**

Niyazi Önen Holding A.Ş'nin paylarının % 100'ü Osman Niyazi Önen'e ait olduğundan dolaylı pay sahibidir.KTLP Limited 'in paylarının % 100'ü Crescent Securitisations Lux Sarl'a ait olduğundan dolaylı pay sahibidir.

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	**19.08.2024**		**21.03.2025**	
	(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
Osman Niyazi Önen	402.085.564	68,60%	302.085.564	51,54%
Crescent Securitisations Lux Sarl	-	-	100.000.000	17,06%
Diğer	184.013.719	31,40%	184.013.719	31,40%
TOPLAM	**586.099.283**	**100,00%**	**586.099.283**	**100,00%**

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:

Yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Yoktur	Hamiline	Yoktur	0,01	586.099.283	% 100
			TOPLAM	**586.099.283**	**% 100**

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli - İstanbul Vergi No: 2910110783 Tic.Sic.No: 0291-0110-7 www.denizyatirim.com.tr

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 12 Mayıs 2025

Doğrulama Kodu; c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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:

Niyazi Önen Holding Anonim Şirketi doğrudan Şirket hisselerinin % 51,54'üne sahip olup; Niyazi Önen Holding Anonim Şirketi'nin paylarının tamamı (%100'ü) Osman Niyazi Önen'e aittir. Osman Niyazi Önen dolaylı olarak Şirket hisselerinin %51,54'üne sahiptir ve bu sebeple Şirket'in yönetim hâkimiyetine sahiptir.

Yönetim hakimiyetinin kötüye kullanmasının engellenmesine dair alınmış bir tedbir bulunmamaktadır.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirketin ilişkili taraflarla olan işlemlerinin detayı aşağıda verilmiştir.

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Önen Gıda Sanayi Anonim Şirketi	489.364.623	174.977.187	429.176.741
Dardenia Fish And Bread Gıda Anonim Şirketi	475.962	-	-
Toplam	**489.840.585**	**174.977.187**	**429.176.741**
İlişkili Taraflardan Alacaklar (TL)	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Önen Gıda Sanayi Anonim Şirketi	440.914.800	574.327.093	-
Toplam	**440.914.800**	**574.327.093**	**0**
İlişkili Taraflara Borçlar (TL)	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Önen Gıda Sanayi Anonim Şirketi	307.666.271	1.031.730	-
DardeniaFishAndBread Gıda Anonim Şirketi	2.267.744	7.566.574	-
Toplam	**309.934.015**	**8.598.304**	**0**
İlişkili Taraflara Satışlar	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Önen Gıda Sanayi Anonim Şirketi	204.754.670	153.318.905	[illegible]
Niyazi Önen Holding Anonim Şirketi	55.707	89.590	[illegible]
DardeniaFishAndBread Gıda Anonim Şirketi	392.546	678.393	[illegible]
Toplam	**205.202.923**	**154.086.888**	**80.513.666**
İlişkili Taraflardan Alışlar	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Önen Gıda Sanayi Anonim Şirketi	4.109.410.152	2.391.818.168	[illegible]

DARDANEL® ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Niyazi Önen Holding Anonim Şirketi	-	1.292.845.121	646.459.761
DardeniaFishAndBread Gıda Anonim Şirketi	610.131	564.901	-
Toplam	**4.110.020.283**	**3.685.228.180**	**1.843.707.317**

Şirketin bağımsız denetim raporlarının 6,7,8,9 no'lu dipnotlarında ilişkili taraf işlemlerine ilişkin bilgiler yer almaktadır.

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

Şirketin ilişkili taraflara yapılan satışların hasılat içindeki payı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İlişkili Taraflara Yapılan Satışların Hasılat İçindeki Tutarı ve Payı	1.01.2024 31.12.2024	Payı (%)	1.01.2023 31.12.2023	Payı (%)	1.01.2022 31.12.2022	Payı (%)
Önen Gıda Sanayi A.Ş.	204.754.670	1,89%	153.318.905	1,64%	72.143.052	1,34%
Niyazi Önen Holding A.Ş.	55.707	0,00%	89.590	0,00%	7.987.727	0,15%
DardeniaFishAndBread Gıda A.Ş.	392.546	0,00%	678.393	0,01%	382.887	0,01%
Toplam	**205.202.923**	**1,89%**	**154.086.888**	**1,65%**	**80.513.666**	**1,50%**

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 586.099.283 TL'dir ve tamamı ödenmiştir. Şirket sermayesini temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenmektedir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL'dir.

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 ayni olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Nominal Değer (TL)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fiili Dolaşımdaki Paylar	183.918.320	183.956.508	184.010.315
Toplam Sermaye	586.099.283	586.099.283	586.099.283
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)	31,38%	31,38%	31,39%

Ayni sermaye bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

20.5. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçları yoktur.

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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:

Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları 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:

Yoktur.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının 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:

Şirket'in 586.099.283 TL olan sermayesinin %31,40'sine karşılık gelen 184.013.719 nominal değerli payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da DARDL kodu ile 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:

Şirket'in Esas Sözleşmesine şirket kurumsal internet sitesi olan www.dardanel.com.tr ve KAP'ın internet sitesi www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. Şirket'in temsili ve Genel Kurul Çalışma Esas Usulleri Hakkında İç Yönergeleri bulunmaktadır. Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge, Şirket'in 26.07.2013 tarihli [Olağan] Genel Kurul toplantısında kabul edilmiş olup [13 Ağustos 2013] tarih ve [655-656] sayılı TTSG'de yayımlanmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 26.05.2015 tarih ve 2015/15 sayılı kararı ile Şirket'in yönetimi ile temsil ve ilzamına ilişkin 6102 sayılı TTK'nın 367'inci maddesi uyarınca çıkartılan İç Yönerge [3 Haziran 2015] tarih ve [223-224] sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

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

Şirket'in amaç ve faaliyetleri Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Maksat ve Mevzuu" başlıklı 5'inci maddesinde yer almaktadır. İlgili Esas Sözleşme hükmü uyarınca Şirket'in maksadı, otomotiv, makine, tarım araçları, nakil vasıtaları, fabrika imal, ticaret, büyük baş, küçükbaş ve kanatlı kümes hayvanları ve ürünlerin üretilmesi, işlenmesi, değerlendirilmesi ile doğada bulunduğu gibi veya işlenerek hayvansal, bitkisel kökenli her türlü gıda maddelerinin ve içeceklerin üretim, alım, satım, pazarlama, ithal ve ihracı ile her türlü acentelik ve bayilik yapmak, bu işlere bağlı diğer işleri yapmaktır.

Grup'un ana faaliyet konusu; dondurulmuş gıda maddeleri imalatı, değerlendirme, (deniz ürünlerinin dondurulması, kurutulması, pişirilmesi, tütsülenmesi salamura edilmesi vb.)

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

konservecilik, iç ve dış piyasa satışları, hammaddelerin depolanması için kullanılan soğuk hava deposu ve paketleme entegre tesis işletmeciliğidir.

Faaliyet alanları aşağıdaki gibi dört ana bölüme ayrılmaktadır:
Faaliyet Alanı 1: Ton balığı, somon, sardalya, uskumru, hamsi vb. su ürünleri konserveleri
Faaliyet Alanı 2: Dondurulmuş su ürünleri, kum midyesi
Faaliyet Alanı 3: Balık unu ve balık yağı üretimi
Faaliyet Alanı 4: Kedi Köpek maması üretimi

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin Yönetim Kurulu üyelerin seçilmesi, göreve başlaması ve görevlerine ilişkin esaslar şirket Esas Sözleşme'nin 19, 20, 21, 22, 23 no'lu maddelerinde yer almaktadır.

Esas Sözleşme'nin 19'uncu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Genel Kurul'ca Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dairesinde ortaklar arasından seçilecek en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşur.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin çoğunluğunu icrada görevli olmayan ve yönetim kurulu üyeliği haricinde Şirkette herhangi bir idari görevi bulunmayan kişiler oluşturacaktır.

Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresi Genel Kurulca asgari 1, azami 3 yıl olarak belirlenir. Süreleri biten üye yeniden Yönetim Kurulu'na seçilebilir. Üyelerden birinin istifa etmesi, görevini yerine getiremeyecek duruma gelmesi veya Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesinin bağımsızlığını kaybetmesi gibi sebeplerle Yönetim Kurulu üyeliklerinde boşalma olursa, ilk toplanacak Genel Kurula kadar görev ifa etmek üzere, boşalan üye yerine Yönetim Kurulu geçici olarak yeni bir üye seçip toplanacak ilk Genel Kurulun onayına sunar. Üyenin asaleten tayini toplanacak olan bu ilk Genel Kurulun onayına bağlıdır. Yönetim Kurulu tarafından tayin olunan üye Genel Kurulca onaylanmadığı takdirde, boşalan üyeliğe Genel Kurulca yeni bir seçim yapılır. Tüm bu hallerde aşağıdaki paragraf hükümleri saklıdır.

Esas Sözleşme'nin 21'nci maddesi uyarınca Şirketin yönetimi ve hissedarlar ile üçüncü şahıslara karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu şirketin idaresi ve şirketin amaç ve konusuna dahil olan her türlü işleri ve hukuki muameleleri şirket adına yapmak, hakkını haizdir. Gerek mevzuat, gerekse ana sözleşme ile açıkça men edilmeyen ve Genel Kurul'un kararını gerektirmeyen işlerin tamamı Yönetim Kurulu'nca kararlaştırılıp icra edilir.Yönetim Kurulu yetkili olduğu görevleri bizzat yapabileceği gibi yönetim ve temsil işlerini üyeler arasında taksim edebilir.Üyelerinden bir kısmına veya tamamına şirketi temsile yetki verebilir.

Esas Sözleşme'nin 22'nci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, görev süresinin başında bir başkan ve başkan bulunmadığı zamanlarda ona vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 319. maddesi hükmü gereğince temsil yetkisini, yönetim işlerinin hepsini veya bazılarını Yönetim Kurulu üyesi olan murahhaslara veya pay sahibi olması gerekmeyen müdürlere devretmeye yetkilidir. Yönetim Kurulu murahhas ve müdürlere Şirketi müştereken veya münferiden yönetme ve temsil yetkisini tanıyabilir. Bu çeşit kararlar notere tasdik ettirildikten sonra tescil ve ilan olunur.

Seçilecek müdür ya da murahhas üyeler, Şirketin günlük olağan işlerini yürütmek üzere gerekli tüm kararları almaya yetkilidir. Özellikle günlük işler dışında kalan konularda karar almaya sadece Yönetim Kurulu yetkilidir.

Esas Sözleşme'nin 23'üncü maddesi uyarınca; Şirketin idaresi ve üçüncü şahıslara karşı temsil ve ilzamı Yönetim Kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve imzalanacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların Şirketin ticaret unvanı altına konulmuş ve

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yönetim Kurulu'nun işbölümü kararı çerçevesinde Şirketi temsil ve ilzama yetkili kılınmış kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Şirketi temsil ve ilzama yetkili olanlar ile bu yetkilerin sadece yer ve şekilleri Yönetim Kurulu kararıyla tespit ve notere tasdik ettirildikten sonra tescil ve ilan olunur.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği'ne (II-17.1) göre ikinci grupta yer almakta ve kurumsal yönetim ilkeleri hükümlerine tabidir.

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

Yoktur.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yoktur.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 no'lu maddelerinde Genel Kurullara ilişkin esaslar yer almaktadır. Bu esaslar aşağıdaki gibidir.

Şirket Genel Kurulu Olağan ve Olağanüstü olarak toplanır. Olağan Genel Kurul, en az yılda bir defa toplanır. Olağan Genel Kurul toplantılarında, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır.

Olağanüstü Genel Kurul; Şirket Esas Sözleşmesi, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre toplanır ve gereken kararları alır.

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 imkan tanıyacak Elektronik Genel Kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket Genel Kurulları, Şirket'in merkez adresinde veya Yönetim Kurulu'nun vereceği karar üzerine başka bir adreste ya da il dışında İstanbul'da bir adreste toplanabilir.

Genel Kurul Toplantılarında davet, Yönetim Kurulu, Murakıp veya Şirket sermayesinin en az yüzde 5'ine sahip pay sahiplerinin talebi üzerine Yönetim Kurulu tarafından yapılır. Davet, toplantıdan en az 3 hafta önce ilan edileceği gibi, Borsalarda ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda devamlı şekilde işlem görmeyen nama yazılı payların sahiplerine iadeli taahhütlü mektupla da bildirilir. Davet, ilan ve mektuplarında toplantı gündeminin de bulunması zorunludur.

Genel Kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir. Her hisse bir oya sahip olur, oylar el kaldırılarak verilir. Vekaleten oy kullanmaya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur.

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

Yoktur.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli
www.denizyatirim.com
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket paylarının devri TTK hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata göre gerçekleştirilir.

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

Şirket'in, işletme finansmanını sağlamak amacıyla çeşitli bankalarla genel kredi sözleşmeleri akdetmiştir. Anılan genel kredi sözleşmeleri, ilgili bankaların standart kredi sözleşmeleri olup; genel olarak bankalara, kredi verdikleri şirketin finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, ilgili şirketlerce üçüncü kişiler lehine kefalet ve garantiler verilmesi, ilgili şirketlerin malvarlığı üzerinde önemli ölçüde tasarruflarda bulunulması ve takyidatlar yaratılması, şirketlerin borçluluğunun artırılması, izinsiz kâr payı dağıtımı yapılması gibi hallerde tüm kredileri muaccel hale getirme, geri ödeme talep etme, temerrüt faizi işletme gibi geniş hak ve yetkiler tanımaktadır. Söz konusu kredi sözleşmeleri olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanmıştır.

Şirket iç pazar satışlarında markalı ürünleri Düzey Tüketim Malları Sanayi Pazarlama ve Ticaret A.Ş. unvanlı distribütörü aracılığıyla satmaktadır. Şirket'in distribütörü olan Düzey Pazarlama A.Ş. ile arasında distribütörlük sözleşmesi bulunmaktadır.

Şirket hammadde tedariki ve ürün satın alım işlemlerinde her bir sipariş özelinde farklı lojistik şirketleriyle çalışmaktadır. Söz konusu sözleşmeler her bir sipariş öncesinde Şirket ve tedarikçileri arasında karşılıklı olarak kararlaştırılmaktadır.

Şirket çeşitli leasing kurumları ile finansal kiralama sözleşmeleri imzalanmıştır ve bu kapsamda belirli dönemlerde finansal kiralama ödemeleri yapmakta olup ilgili dönem sonunda kiralananın mülkiyetinin Şirket'e devri gerçekleşecektir.

Şirket NATO Tedarik Ajansı NSPA tarafından düzenlenen Rasyon Paket ihalesinde Teknik ve Ticari şartları karşılayarak 3+2 yıl süresince NATO'nun onaylı tedarikçisi olma hakkını 31.05.2023 tarihinde kazanmıştır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

İzahnamede yer alan finansal tablolara ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarına Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun (www.kap.org.tr) adresinden ve Şirket'in (www.dardanel.com.tr/8 hakkimizda/14-yatirimci-iliskileri/) adresli internet sitesinden ulaşılabilir. Finansal raporların KAP'ta yayınlanma tarihleri aşağıdaki gibidir.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Finansal Hesap Dönemi	KAP'ta yayınlanma tarihi	KAP Bağlantısı
31.12.2024	11.03.2025	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1405073
31.12.2023	14.06.2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1299738
31.12.2022	13.03.2023	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1124191

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:

İzahnamede yer alan aşağıdaki dönemleri belirtilen finansal raporlar bağımsız denetimden geçmiştir. Denetim kuruluşunun veya sorumlu ortak baş denetçide değişiklik olmamıştır.

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Denetçi	Görüş
01.01.2022 31.12.2022	KPMG BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.	Aysel Tunç	Olumlu
01.01.2023 31.12.2023	KPMG BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.	Aysel Tunç	Olumlu
01.01.2024 31.12.2024	KPMG BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.	Aysel Tunç	Olumlu

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:

Yoktur.

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:

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle Esas Sözleşmesi'nin ilgili hükümleri, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde dağıtılabilir karı bulumadığından kar dağıtımı konusunda almış olduğu karar bulunmamaktadır.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 161 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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:

Yoktur.

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 görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 58.609.928.300 TL nominal adet paydan oluşan 586.099.283 TL tutarındaki mevcut sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere 1.758.297.849 TL artırılarak 2.344.397.132 TL'ye çıkartılması planlanmaktadır.

Şirket için 1 lot 100 Adet paya denk gelmektedir. Söz konusu payların ISIN numarası TRADARDL91A3 olup, paylar arasında grup ayrımı bulunmamaktadır. Paylar üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra yeni pay alma haklarının tamamen kullanılmaması durumunda kalan paylar Borsa'da 2 gün süre ile satışa sunulacaktır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Yoktur	Hamiline	Yoktur	175.829.784.900	300	0.01	1.758.297.849	300
					TOPLAM	**1.758.297.849**	**300**

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizya
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 mavzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

Kardan Pay Alma Hakkı (TTK Md.507, SPKn md. 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

-Hakkın Doğumu ve Ödeme Zamanı:SPKn'nın 19.maddesi ve II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konundaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.Esas Sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

-Zamanaşımı: Zaman aşımına uğrayan kâr payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 Tarih ve 2018/136E. ve 2019/21 K. sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

-Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.Hisseleri MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki Yatırımcı hesaplarına Kayden saklama bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile Yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır.

-Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif olup olmadığı:Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesi'ni dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve Kar Dağıtım Politikası uyarınca kar dağıtımı yapmaktadır.

Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md.434)

Her pay sahibi bir oy hakkına sahiptir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, kullanırlar.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md.461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliğ)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut payların sermaye oranına göre, alma hakkına haizdir.Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz. Ancak kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklılar için SPKn'nin 18.maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, bu hak pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmadığı sürece, yönetim kurulu tarafından sınırlandırılabilir. Yönetim kurulu, gerekli gördüğü takdirde sermaye artışında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırlandırmaya yetkilidir.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SANAYİ A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli/İstanbul Tel: (212) 371 10 00 Fax: (212) 371 10 783 www.deniz... No: 0291 ... 013

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 12 ... 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507)

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğ)

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini Toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Satma Hakkı (SPKn md. 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 Şirket'in oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar kaşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler.

II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği kapsamında hakim ortak konumunda iken ek pay alınması nedeniyle doğan çıkarma ve satma haklarının uygulanmasında; Halka açık ortaklıklar tarafından gerçekleştirilen yeni pay alma haklarının sınırlandırılmadığı bedelli sermaye artırımlarında, hakim ortak tarafından yeni pay alma haklarının kullanılmasının ek pay alımı olarak değerlendirilmemesine ve bu durumların çıkarma ve satma hakkının doğumuna sebebiyet vermediğine karar verilmiştir.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md.19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)
SPKn'nun 19. maddesi ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Artırımın tescili ile o anda mevcut pay sahipleri mevcut paylarının sermayeye oranına göre bedelsiz payları kendiliğinden iktisap ederler.

SPKn. madde 19 uyarınca halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar, artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK md. 414,415,419,425,1527, SPKn md.29, 30 II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)

Genel Kurula katılma ve oy hakkı kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları Kayden izlenen halka açık ortakların 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 hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Esas sözleşmesinde yer alan hükümler uyarınca, genel kurul toplantı ilanı, mevzuatta öngörülen usullerin yanı sıra, elektronik haberleşme dahil her türlü iletişim vasıtası kullanmak suretiyle ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.Söz konusu ilan Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanır. Şirket'in internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirket'in mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Kurul tarafından kurumsal yönetim düzenlemeleri ile belirlenen hususlar dikkat çekecek şekilde pay sahiplerine duyurulur.

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyide temsilciyi olarak genel kurula yollayabilir.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK md. 437, SPKn md.14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği)

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet rapor, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi genel kurul toplantısından en az üç hafta önce, şirket'in merkez ve şubelerinde pay sahiplerinin pay incelemesine hazır bulundurulur.Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosu ile bilançonun bir suretini isteyebilir.Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri denetçiden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445, 451, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn md. 18/6, 20/2)

Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren 30 gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkamesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının 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 doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun yada olmasın; çağırının usülüne göre yapılmadığı, 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 içinden iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559)

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin Çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından red edildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu bir cevap verilmediği takdirde aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine genel kurul'un toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

DARDANEL ONCAS GIDA SAN. A.Ş.
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri, üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu Asliye Ticaret Mahkemelerinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden pay sahipleri şirketin merkezinin bulunduğu Asliye Ticaret Mahkemelerinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinin ardından sulh ve ibra ancak genel kurulun onayı ile geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439)

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 otuz gün içinde, şirketin merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemelerinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket 19.12.2024 tarih ve 21 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Esas sözleşmesinin Kayıtlı Sermaye başlıklı maddesi kapsamında 5.000.000.000 Türk lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 586.099.283 Türk lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle 1.758.297.849 Türk lirası tutarında artırılarak 2.344.397.132 Türk lirasına yükseltilmesine,artırılan 1.758.297.849 Türk liralık her biri 0,01 TL nominal değerli 175.829.784.900 adet sermayeyi temsil eden payların hamiline olarak ihracına, ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama, prim, iskonto, imtiyaz yapılmamasına, yeni pay alma haklarının nominal değerden kullandırılmasına, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen iş günü akşamı sona ermesine, yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilmesine, bu karar kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu, Ticaret Sicil Müdürlüğü ve diğer merciiler nezdinde gerekli başvuru ve işlemlerin yürütülmesine karar verilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname Kurul'un onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 586.099.283 TL olan çıkarılmış sermayesi %300 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 2.344.397.132 TL'ye çıkarılacaktır.

İhraç edilecek tüm payların pay başına nominal değeri 0,01 TL (1 kuruş) olup, paylar 100 pay = 1 lot olarak satışa çıkarılacaktır.

Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %300 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına Kurul tarafından onaylanmış İzahname'nin ilanından itibaren en geç 10 gün içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP üzerinden yatırımcılara duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar, 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak kaydıyla II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanarak Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulan payların nominal tutarı ve halka az tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile KAP'ta, Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.dardanel.com.tr) ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin (www.denizyatirim.com) adresli internet siteleri ile Kamuyu KAP'da (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

Borsa'da Satış'tan sonra pay kalması durumunda satılamayan paylar iptal edilecek ve sermaye satılan tutar üzerinden tescil olunacaktır. Verilmiş herhangi bir satın alma taahhüdü bulunmamaktadır.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 0,01 TL nominal pay için 0,01 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 Lot olup, şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra yeni pay alma haklarının tamamen kullanılmaması durumunda kalan paylar Borsa'da 2 gün süre ile satışa sunulacaktır. Bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar, nominal değerden düşük olmamak kaydıyla Borsa'da Satış yöntemi kullanılarak Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BİAŞ'ta pay piyasasında işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin www.borsaistanbul.com.tr adresli kurumsal internet sitesinde yer almaktadır.

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Nakit ödenen pay bedelleri Denizbank A.Ş. Sur Dışı Ticari Merkez Şubesi nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan TR85 0013 4000 0600 0138 0020 32 numaralı banka hesabına nakden yatırılacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri tahsil edildikçe yukarıda belirtilen özel banka hesabına yatırılacaktır. BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili kuruluşlarının listesi, Borsa İstanbul'un www.borsaistanbul.com.tr adresindeki kurumsal internet sitesinde ''Borsa Üyeleri'' başlıklı bölümde 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 arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın iptali veya ertelenmesi; yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Deniz Yatırım'ın ve /veya şirketin aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, şirket, şirket ortakları, şirket bağlı ortaklıları ve iştirakleri, şirket yönetim kurulu üyeleri hakkında payların halka arzını etkileyecek olay dava veya soruşturma ortaya çıkmış olması sermaye artırımı süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-15.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi tebliğinin 24.maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklana bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde ihraççı halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulamaz ise, gerekli görülmesi durumunda II-15.1 sayılı izahname ve ihraç belgesi tebliğinin 24 maddesi hükmü gereği Kurul tarafından satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

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

Yoktur.

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

Ortaklar, herhangi bir kısıtlamaya tabi olmaksızın yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra arta kalan payların satın alınması için herhangi bir sınırlama yoktur. Borsa İstanbul'da talep edilecek miktar 1TL/1 Lot nominal değerli ve katları şeklinde olacaktır.

Borsa'da asgari işlem tutarı 1 Lot (Şirket için 100 Adet pay) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

DARDANEL ÖVENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2025
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tel: (212) 371 10783 Tic.Sic.No: 291-0110-
www.denizyatirim
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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.

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 azami 2 (iki) gün içerisinde 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:

Ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasında sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla duyurulacak tarihler arasında, 15 gün süreyle kullandırılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 0,01 TL (1 Kuruş) olup, 1 Lot (100 adet) pay 1 TL'den satışa sunulacaktır.

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

Bedelli Sermaye artırımı dolayısıyla tüm ortaklıların mevcut paylarına göre %300 oranında yeni pay alma hakkı vardır.

DARDANEL ÜÇENTAŞ GIDA SANAYİ A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL Vergi No: 2910110783 Ticaret Sicil No: 0291-01... www.denizyatirim.com

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Denizbank A.Ş. Sur Dışı Ticari Merkez Şubesi nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan TR85 0013 4000 0600 0138 0020 32 numaralı banka hesabına yatırılacaktır.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

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

Kullanılmayan rüçhan (yeni pay alma) hakkı karşılığı pay kalması durumunda bu paylar 2 (iki) işgünü süreyle nominal değerin altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklardan,

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 yeni pay alma haklarını bedelli ya da bedelsiz devredebilirler..

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

Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde yeni pay alma haklarını bedelli ya da bedelsiz devredebilirler..

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri yeni pay alma (rüçhan) haklarını kullanma süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan yeni pay alma (rüçhan) haklarının alınıp satılması için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla yeni pay alma (rüçhan) hakkı sıraları işleme açılır. Yeni pay alma hakları Pay Piyasasında geçerli olan kurallarla işlem görür. İşlemlerin başlangıç günü, yeni pay alma hakkı kullanımının başlangıç günüdür. İşlemlerin son günü, yeni pay alma hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci işlem günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BIST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

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.

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in internet sitesinde www.dardanel.com.tr aracı kurumun www.denizyatirim.com internet adresinde ve KAP'ta ilan edilecektir.

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

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Ünvanı	Görev Yaptığı Kurum
Osman Niyazi ÖNEN	Yönetim Kurulu Başkanı	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Aşkın KURULTAK	Yönetim Kurulu Üyesi	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Ayşe ÖNEN ÖZOĞUZ	Yönetim Kurulu Üyesi	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Ferit GÖKMEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Mehmet Mete BAŞOL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Oğuz ALDEMİR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Ahmet MÜCAZ	Satın alma Direktörü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Enver SABAN	İthalat Operasyonları Müdürü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Ercan NAİR	Depolar Müdürü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Ertan YILDIZDAL	Bilgi Teknolojileri Müdürü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Hakan KÖYBAŞI	Finans Müdürü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Hayrettin EKİCİ	Endüstriyel Direktör	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
İbrahim YURDAKUL	Yatırımlar Direktörü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Mertcan ŞİNİK	Fabrika Müdürü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Necla PİŞKİN	EDT ve Projeler Satış Direktörü	Dardanel Dağıtım A.Ş.
Nurullah YÜRÜK	Dağıtım Kanalları Satış Direktörü	Dardanel Dağıtım A.Ş.
Onurkan ASTAN	Genel Müdür	Dardanel Dış Ticaret A.Ş
Serhat ÇETİN	Üretim Planlama Müdürü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Sevim ÜSTÜNEL	Ar ge Direktörü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Sibel BERBER	Bütçe Raporlama Kontrol Müdürü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Tahsin KARAKURT	Genel Müdür	Dardanel Dağıtım A.Ş.
Tufan ÇANAKÇI	Organize Kanallar Satış Direktörü	Dardanel Dağıtım A.Ş.
Yusuf ÇELİK	İnsan Kaynakları Direktörü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Yüce KANER ATALAY	Pazarlama Direktörü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
Yücel ERDEMİR	Mali İşler Direktörü	Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş
İhsan ENGİNDENİZ	Genel Müdür Yardımcısı	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Melda FİNANSER	Bölüm Müdürü	Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 ''Borsa da Satış'' yöntemi kullanarak Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa 'da oluşacak fiyattan tasarruf sahiplerine KAP'ta duyurulacak süreyle halka arz edilecektir. Halka arz sonrası satılmayan paylar ise iptal edilecektir. Halka arzdan talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını halka arzdan pay almak için başvurmuş oldukları aracı kurumdan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 0,01 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları 1 kuruş nominal değerli her 100 adet pay için 1,00 TL üzerinden kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra yeni pay alma haklarının tamamen kullanılmaması durumunda kalan paylar ise 1,00 TL'nin altında kalmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Yatırımcılar, Aracı Kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından Aracı Kuruluşlara tahakkuk ettirilen tutarlar ve pay tutarı üzerinden hesaplanan aracılık komisyonu gibi hizmet bedelleri Aracı Kurumların uygulamalarına istinaden yatırıcımlardan tahsil edilebilir.

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 tesptindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Yeni pay alma hakları 1 kuruş nominal değerli her 100 adet pay için 1,00 TL'dir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylardan pay almak isteyen tasarruf sahiplerine KAP'ta duyurulacak satış süresi içinde nominal değerin altında olmamak kaydıyla Borsa'da oluşacak fiyattan Borsa İstanbul'da satılacaktır.

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

Yoktur.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Adres: Büyükdere Cad. No: 141 Kat: 9 34395 Esentepe/İstanbul

Tel: (0212) 348 20 00 Faks: (0212) 336 30 70

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL Ticaret Sicil No: 310110783 www.denizyatirim Mersis No: 0291-0110-

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank) ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

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 (%)**
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş	Yoktur	En İyi Gayret Aracılığı	Yoktur	Yoktur	1.758.297.849	100%

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirketimiz ile Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş arasında 24.12.2024 tarihinde Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır. Buna göre; yeni pay alım haklarının kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiş olup, sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan paylar 2 iş günü süreyle BİAŞ Birincil Piyasası'nda satışı gerçekleştirilecektir. Sözleşme'ye göre Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. sermaye artırımı nedeniyle halka arz edilecek payların satışını "En İyi Gayret Aracılığı Yöntemi" ile yapacaktır.

Şirket aracılık hizmetleri karşılığında Deniz Yatırım'a 900.000 TL + BSMV aracılık komisyonu, yeni pay alma hakkı kullanımı sonrası kalan payların Borsa Birincil Piyasada Satışına Aracılık için toplam satış tutarı üzerinden %0,2 oranında komisyon + BSMV ödeyecektir.

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

Halka arzdan önemli tutarda menfaat olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş ise aracılık komisyonu elde edecektir.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımı nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa'da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekir.

Payları Borsa'da işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle İhraç edecekleri paylar, sermaye artırımı sonucu oluşan [illegible] Ticaret

DAARDANEL CINERGAS GIDA SAN. A.Ş.
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
Tic.Sic.
www.denizyatirim.
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Siciline tescil edildiğinin BIST'e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar, yeni pay alma haklarının kullanılması veya halka arz süresi içerisinde satın alınmasına ve MKK 'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa düzenlemeleri çerçevesinde BİST'te işleme açılarak Ana Pazar'da 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:

Şirket'in mevcut payları Borsa İstanbul A.Ş'de işlem görmektedir. İşbu İzahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylar da MKK işlemlerinin ardından Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görecektir.

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.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen tahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

DARDANEL
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 artışı ile sonucu sağlanacak tahmini brüt nakit girişi: 1.758.297.849 TL'dir. Halka arzla ilgili tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Halka Arz Tahmini Maliyetler	**Tutar (TL)**
Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden % 0,2)	3.516.596
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti % 0,03+BSMV	553.864
Rekabeti Koruma Fonu % 0,04	703.319
Ticaret Sicil	80.000
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil)	945.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (artırılan sermaye üzerinden %0,005, üst limit 422.220 TL)	87.915
Diğer	63.306
TOPLAM	**5,950,000**
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	1.758.297.849
Pay Başına Maliyet	**0,00338**

Tahmini toplam maliyet 5.950.000 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların nominal değeri ise 1.758.297.849 TL'dir. Bu durumda halka arz edilecek 0,01 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,0034 TL'dir.

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

Şirketimizce yapılan değerlendirme sonucunda;

Şirket'in kredi ödemeleri ve işletme sermayesi ihtiyaçları kapsamında kullanılmak üzere bedelli sermaye artırımı ile kaynak elde etmesi hedeflenmektedir.

Şirketimiz 19.12.2024 tarihinde aldığı karar ile 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 586.099.283 TL olan sermayesinin, tamamı nakden (bedelli) karşılanması suretiyle %300 oranında 1.758.297.849 TL artırılarak 2.344.397.132 TL'ye çıkarılmasına, sermaye artırımının tamamlanması ile sağlanacak fonun kredi ödemelerinde ve işletme sermayesinde kullanılmasına karar vermiştir.

Sermaye artırımı çerçevesinde Niyazi Önen Holding A.Ş.'nin, koyması gereken 906.226.711,37 TL tutarındaki fon tutarının 24.12.2024 tarihli KAP açıklaması ile belirtildiği üzere 24.12.2024 tarihinde 24.505.871,43 USD olmak üzere Şirket'in banka hesabına nakit ödemeyle sermaye avansı olarak yatırılmıştır.

Sermaye artırımından elde edilecek fon, vade önceliğine göre kullanılacak olup, aşağıdaki tabloda öngörülen kullanım yerleri ve işbu rapor tarihine kadar tahsil edilen sermaye avansının kullanım alanları yer almaktadır. Şirket yönetimi ihtiyaç duyulması halinde aşağıda belirtilen kullanım yerleri arasında geçiş yapma konusunda yetkilendirilmiş olup, konu hakkında yatırımcılar Sermaye Piyasası Düzenlemeleri uyarınca hazırlanacak sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin rapor vasıtasıyla bilgilendirileceklerdir.

Şirket'in, sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzından elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan net gelir Şirket

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

menfaatleri gözetilerek vade önceliğine göre kullanılacak olup, aşağıda açıklanan öngörülen kullanım yerleri ve tahsil edilen sermaye avansının kullanım alanları yer almaktadır.

Bu fonun kullanım yerleri olarak
% 70- % 80 'ni kredi ödemeleri
% 20- % 30'u işletme sermayesi

belirlenmiştir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

(000 TL)	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
	31.12.2024	%100 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	5.779.121	5.779.121
Nakit Sermaye Artışı		1.758.298
Sermaye Artırım Masrafları		-5.950
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	5.779.121	7.531.469
Çıkarılmış Sermaye	586.099	2.344.397

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	9,86 TL	3,21 TL
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		6,65 TL %67,42

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar / veriler ışığında yapılmış olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Şirket'in 17.03.2025 tarihi itibariyle kapanış fiyatı 5,34 TL'dir. Bu fiyattan bedelli artırıma göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 2,09 TL (5,34 TL + (1 TL * 3) / (1+3)) olarak hesaplanmaktadır. 1.758.297.849 adet payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 2,09 TL'den satıldığı ve bu satış için aracı kuruma sadece Borsa payını, aracılık komisyonunu ve buna ilişkin BSMV'yi (% 0,0025+%0,2+ BSMV) ödediği varsayılmıştır.

(000 TL)	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
	31.12.2024	%0 Katılım

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SANAYİ A.Ş.
T.C. İSTANBUL TİCARET BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 2025
DENİZYATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 14
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyat
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	5.779.121	5.779.121
Nakit Sermaye Artışı		1.758.298
Emisyon Primi		1.916.545
Sermaye Artırım Masrafları		-9.809
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	5.779.121	9.444.155
Çıkarılmış Sermaye	586.099	2.344.397

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	9,86 TL		4,03 TL
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-	5,83 TL	59,15 %
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi	-	1,94 TL	92,75 %

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde ihraççıya aracılık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Halka Arz Aracılık Hizmetleri

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

İşbu İzahname hazırlanırken edinilen ve üçüncü şahıslardan sağlanan bilgilerin aynen alındığını, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınlandığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında, Pazar araştırmalarında veya diğer herkese açık kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket'in 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 tarihleri itibariyle finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporlarını imzalayan Bağımsız Denetim Kuruluşları'nın bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Dönem	Bağımsız Denetim Şirketi	Üyesi Olunan Kuruluş	Sorumlu Denetçi	Adres
1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Bursa Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Aysel Tunç	Levent Mahallesi Meltem Sokak İş Kuleleri Kule 3 Kat 1-9 34330 Beşiktaş/İSTANBUL
1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Bursa Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Aysel Tunç	Levent Mahallesi Meltem Sokak İş Kuleleri Kule 3 Kat 1-9 34330 Beşiktaş/İSTANBUL

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Bursa Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	Aysel Tunç	Levent Mahallesi Meltem Sokak İş Kuleleri Kule 3 Kat 1-9 34330 Beşiktaş/İSTANBUL

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 görecek 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. Özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

31.1. Genel Bakış

31.1.1. 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.

31.1.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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, yurt dışında 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.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Büyükdere Cad. No: 141 Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL Vergi No: 0291011 0783 TİC. www.denizyatirim.com Mersis No: 0291-011

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu payların BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve paylar ile ilgili dağıtılan kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

GVK'nin geçici 67. maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için %0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2017 /10840 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a). Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır. Pay senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Pay senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir.

Tevkifata tabi tutulan pay alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez.

Gerçek kişilerin 2025 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

GELİR ARALIĞI	GELİR VERGİSİ ORANI %
158.000 TL'ye kadar	15
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası	20
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL'nin 330.000TL'si için 58.100 TL), fazlası	27
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'nin 1.200.000 TL'si için 293.000 TL), fazlası	35
4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.000 TL), fazlası	40

31.1.1.2.Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilerin sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım-satım işlemlerinden doğan kazançları tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir. Alım satım kazançları %0 tevkifata tabi olup, tevkifata tabi tutulan pay alım satım kazançları için dar mükellef gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez.

31.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kazancı, Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. Halihazırda kurum

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %20 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23, 2023 ve izleyen yıllarda vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise %25 olarak değiştirilmiştir.

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 vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. 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.

31.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

31.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te 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 (saklamacı) kuruluşlar, tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibariyle beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.
T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 İSTANBUL BORSASI 2025
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.deniz
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli 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 aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. 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 tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:
a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar T.C. 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, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (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 SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar 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 muamelelerinden tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizya
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören 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 aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat 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 tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata 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 tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi yada Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda anlatılan verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

DARDANEL GRENTAŞ GR
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatirim
Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanı Karaları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat 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 tevkifat uygulamalarında, tevkifata 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 ayına 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 edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

T.C. 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 T.C. 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 zıyaı doğmuş sayılacaktır.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No:
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
www.denizyatı
Mersis No: 0291-011

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

31.2.2 Genel olarak pay alım satımı kazançlarının vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

31.2.2.1. Gerçek Kişiler

31.2.2.1.1. 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. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında 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 Devlet İstatistik Enstitüsü 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 Devlet İstatistik Enstitüsünce 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 tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2024 yılı için 230.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

31.2.2.1.2. Dar mükellef gerçek kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile 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.

31.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1. 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.

31.2.2.2.2. Tam mükellefiyet kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 dolayısı ile 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 kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler zıyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

31.2.2.2.3. 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.

31.2.2.3 Yabancı fon kazançlarının ve bu fonların portföy yöneticiliğini yapan şirketlerin vergisel durumu

1 Ocak 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 Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 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 varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri 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 iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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.

31.3. Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avantajlarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) 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 21.12.2021 tarih ve 4936 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

31.3.1. Gerçek Kişiler

31.3.1.1. 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 payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu 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; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

31.3.1.2. 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'nca belirlenen oranlarda (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Mükellef çifte

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi 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.

31.3.2. Kurumlar

31.3.2.1. 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 "safi kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır. Bu oran bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseler, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %30'dur.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

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 kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

31.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi 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

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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

32.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

32.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

32.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

32.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

32.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

32.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı si, yerküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

DARDANEL
ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İstanbul
V.No:2910110783 Tic.Sic
www.denizyatirim
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler İzmir Yolu 4. km Çanakkale adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.dardanel.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

Esas Sözleşme
Yıllık Finansal tablolar ve Bağımsız denetim raporları
Faaliyet Raporları
Özel Durum Açıklamaları
Yıllar itibariyle Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanakları ve Genel Kurul İç Yönergesi

35. EKLER

Ek 1: Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanı
Ek 2 :Gayrimenkul Şirketi Değerleme Raporu
Ek 3: Fon Kullanım Yeri Raporu
Ek 4: Gayrimenkul Değerleme Şirketi Sorumluluk Beyanı

DARDANEL ONENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 141
Esentepe 34394 Şişli - İSTANBUL
V.No:2910110783 Tic.Sic.No:
www.denizyatirim.com
Mersis No: 0291-0110-7830

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 12 Mayıs 2025

Doğrulama Kodu: c178a77a-59da-4de8-b1d1-1dac58e8cf0e
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

SERMAYE PİYASASI KURULU
Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı'na
Eskişehir Yolu 8. Km No:156
06530 ANKARA

20 Mart 2025

İşbu İzahname'nin bir parçası olan 21 Mart 2025 tarihli "Dardanel Önentaş ve Bağlı Ortaklıkları 31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu", 14 Haziran 2024 tarihli "Dardanel Önentaş ve Bağlı Ortaklıkları 31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu" ve 13 Mart 2023 tarihli "Dardanel Önentaş ve Bağlı Ortaklıkları 31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu"nda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Aysel Tunç

Sorumlu Denetçi, SMMM

20 Mart 2025

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.,
a Turkish corporation and a member firm of the KPMG network of independent
member firms affiliated with KPMG International Cooperative, a Swiss entity

DARDANEL

"KALLIMANIS TESİSLERİ"

YUNANİSTAN

DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi / Numarası: 07.02.2025 / 15

Sunulan:

Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.

Haydar Aliyev Cad. No: 142 Tarabya, Sarıyer, İstanbul

Hazırlayan:

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

(A collaborating firm of Andersen Global)

Ehram Yokuşu Sokak No: 10/5
Bebek, Beşiktaş, İstanbul

www.celen.com.tr

ÇELEN
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

07.02.2025

Sayın Aşkın Kurultak
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Haydar Aliyev Cad. No: 142
Tarabya, Sarıyer, İstanbul

Konu: *Batı Yunanistan İdari Bölgesi, Akhaia Bölgesel Birimi, Aigialeia Belediyesi, Diakopto Belediye Birimi, Eliki (Kalanteri) Mahallesi'ndeki "Kallimanis Üretim Tesisi" ve Aigio Belediye Birimi, Palaia Kouloura Mahallesi'ndeki "Hazır Yemek Üretim Tesisi" ile İyon Adaları İdari Bölgesi, Lefkada Bölgesel Birimi, Lefkada Belediyesi, Sfakiotes Belediye Birimi, Vouni Köyü'nde yer alan tesis*

Sayın Kurultak,

Konu gayrimenkuller ve çevre yapılanmaları yerinde tetkik ettikten sonra, konu gayrimenkullerin yakın çevresinde alacağı rolü de dikkate alarak çalışmalarımızı tamamladık.

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu varlıklar üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu yönündedir:

	UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer	
	€	TL
Arsalar (250 hesap)	1,408,383	51,748,072
Binalar (252 hesap)	6,138,860	225,559,506
Tesis, Makine ve Cihazlar (253 hesap)	4,392,989	161,411,158
Toplam (KDV hariç)	**11,940,232**	**438,718,736**
Toplam (KDV dahil)	**14,805,888**	**544,011,233**

Ekteki rapor kabullerimizi, kısıtlamaları, konu gayrimenkullerin hukuki, fiziki tanımını ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, gayrimenkullerin aktif rol alacağı pazar koşullarını ve değerleme çalışmasının gerekçelerini kapsamaktadır.

Konu gayrimenkuller ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin varmış olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını belirtiriz.

Saygılarımızla,

ÇELEN Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güniz ÇELEN, CRE, MAI, FRICS
Yönetim Kurulu Başkanı

- *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*
- *30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır (EUR/TL = 36.7429, Bülten No: 2024/247).*
- *Yunanistan'da geçerli KDV oranı %24'tür.*

Ehram Yokuşu Sokak No: 10/5 PK: 34342 Bebek, Beşiktaş, İstanbul
Tel: +90 212 358 38 88 E-mail: celen@celen.com.tr www.celen.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ – KALLIMANIS ÜRETİM TESİSİ

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 15
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	E.O. Korinthou Patron, Egialia 251 00, Yunanistan *(Koordinat: 38.221320, 22.113620)*
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Batı Yunanistan İdari Bölgesi, Akhaia Bölgesel Birimi, Aigialeia Belediyesi, Diakopto Belediye Birimi, Eliki (Kalanteri) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1621288 kadastral numaralı parsel üzerinde geliştirilmiş "Kallimanis Üretim Tesisi" ve bitişik konumlu tarımsal kullanımlı parsel
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Greece S.A.
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	Üretim Tesisi Parseli : 37,238.94 m² Tarımsal Kullanımlı Parsel : 5,330.45 m²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	**İnşa Yılı / Alan, m²** Üç Katlı Bina 2005-2010 5,458.59 İki Katlı Bina 1980-2007 7,020.36 Tek Katlı Bina 2000 669.65 **Toplam 13,148.60**
Mevcut Kullanım	Deniz ürünleri üretim tesisi
İmar Durumu	Değerlemeye konu parsellerin plan dışı alanda kaldığı anlaşılmaktadır. Onaylı mimari projeleri üzerinde yer alan bilgiler incelendiğinde, üretim tesisi için %30 oturum alanı, Emsal: 0.90, hmax: 11 m için izin verildiği görülmektedir.
Değer Tarihi	31.12.2024
UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer	**250 Hesap – Arsa ve Araziler** **968,301.- €** **35,578,173.- TL** Üretim Tesisi Parseli 880,114.- € 32,337,935.- TL Tarımsal Kullanımlı Parsel 88,187.- € 3,240,238.- TL **Nihai Değer (KDV hariç) 968,301.- € 35,578,173.- TL** **Nihai Değer (KDV dahil) 1,200,693.- € 44,116,934.- TL** ** Çalışmamızda, 252 ve 253 hesaplar için Sabit Varlık Listesi dikkate alınmış olup, tesis bazında ayrım yapılamamıştır. Tüm tesisler için toplam değer mektup sayfasında verilmiştir.* ** Yunanistan'da KDV oranı %24'tür.*

* *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

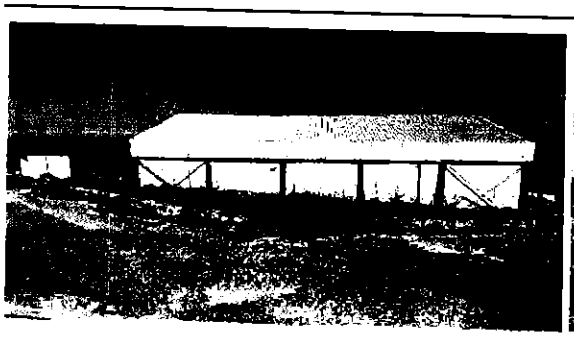
* *30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır (EUR/TL = 36.7429, Bülten No: 2024/247).*

YÖNETİCİ ÖZETİ – HAZIR YEMEK FABRİKASI

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 15
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Egialia 251 00, Yunanistan *(Koordinat: 38.229426, 22.089589)*
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Batı Yunanistan İdari Bölgesi, Akhaia Bölgesel Birimi, Aigialeia Belediyesi, Aigio Belediye Birimi, Palaia Kouloura Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1583782 kadastral numaralı parsel üzerinde geliştirilmiş natamam durumdaki "Kallimanis Hazır Yemek Üretim Tesisi"
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Greece S.A.
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	10,368.20 m²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	1,872.64 m²
Mevcut Kullanım	Hazır yemek üretim tesisi
İmar Durumu	Değerlemeye konu parselin plan dışı alanda kaldığı anlaşılmaktadır. Onaylı mimari projesi üzerinde yer alan bilgiler incelendiğinde, üretim tesisi için %30 oturum alanı, Emsal: 0.90, hmax: 11 m için izin verildiği görülmektedir.
Değer Tarihi	31.12.2024
UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer	250 Hesap – Arsa ve Araziler: 225,613.- € / 8,289,687.- TL **Nihai Değer (KDV hariç): 225,613.- € / 8,289,687.- TL** **Nihai Değer (KDV dahil): 279,760.- € / 10,279,212.- TL** ** Çalışmamızda, 252 ve 253 hesaplar için Sabit Varlık Listesi dikkate alınmış olup, tesis bazında ayrım yapılamamıştır. Tüm tesisler için toplam değer mektup sayfasında verilmiştir.* ** Yunanistan'da KDV oranı %24'tür.*

* *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

* *30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır (EUR/TL = 36.7429, Bülten No: 2024/247).*



YÖNETİCİ ÖZETİ – LEFKADA TESİSİ

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 15
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Epar. Od. Lefkas - Vasilikis, Lefkada 310 80, Yunanistan *(Koordinat: 38.794169, 20.643086)*
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	İyon Adaları İdari Bölgesi, Lefkada Bölgesel Birimi, Lefkada Belediyesi, Sfakiotes Belediye Birimi, Vouni Köyü sınırları içerisinde yer alan 1581856 kadastral numaralı parsel üzerinde geliştirilmiş tesis ve yakın konumlu 1628243 kadastral numaralı boş parsel
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Greece S.A.
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	Tesis Parseli : 7,292.24 m² Boş Parsel : 5,932.16 m²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	634.24 m²
Mevcut Kullanım	Küçük ölçekli üretim tesisi
İmar Durumu	Değerlemeye konu parsellerin plan dışı alanda kaldığı anlaşılmaktadır. Onaylı mimari projeleri üzerinde yer alan bilgiler incelendiğinde, üretim tesisi için %30 oturum alanı, Emsal: 0.90, hmax: 11 m için izin verildiği görülmektedir.
Değer Tarihi	31.12.2024
UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer	**250 Hesap – Arsa ve Araziler** **214,469.- €** **7,880,212.- TL** Tesis Parseli 117,212.- € 4,306,694.- TL Boş Parsel 97,257.- € 3,573,518.- TL **Nihai Değer (KDV hariç) 214,469.- € 7,880,212.- TL** **Nihai Değer (KDV dahil) 265,942.- € 9,771,463.- TL** ** Çalışmamızda, 252 ve 253 hesaplar için Sabit Varlık Listesi dikkate alınmış olup, tesis bazında ayrım yapılamamıştır. Tüm tesisler için toplam değer mektup sayfasında verilmiştir.* ** Yunanistan'da KDV oranı %24'tür.*

* *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

* *30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır (EUR/TL = 36.7429, Bülten No: 2024/247).*

İÇİNDEKİLER

1. **ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ** **7**
2. **RAPOR BİLGİLERİ** **8**
   2.1. SERTİFİKASYON 8
   2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR 9
   2.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI 10
   2.4. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI 10
   2.5. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI 10
   2.6. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI 10
   2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI 11
   2.8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH 11
   2.9. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ 12
   2.10. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ 14
3. **GAYRİMENKULLERİN TANIMI** **15**
   3.1. HUKUKİ TANIM 15
      3.1.1. KADASTRAL BİLGİLER 15
      3.1.2. YASAL İZİNLER 15
      3.1.3. İMAR BİLGİLERİ 15
   3.2. FİZİKİ TANIM 16
      3.2.1. KONUM & ULAŞIM 16
      3.2.2. ARSA TANIMI 17
      3.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI 20
4. **BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER** **28**
   4.1. KONU GAYRİMENKULLERİN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER 28
   4.2. PAZAR ANALİZİ 30
      4.2.1. ARSA PAZARI 30
5. **DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI** **32**
   5.1. PAZAR YAKLAŞIMI (250 HESAP) 32
   5.2. SABİT VARLIK LİSTESİ (252 & 253 HESAPLAR) 34
6. **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER** **35**
   6.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ 35
   6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER 35
   6.3. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI 35
7. **DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ** **36**

1. ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.: Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/11/2003 tarih ve 2003/54 sayılı haftalık bülteninde yer aldığı üzere "Seri: VIII, No:35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmasına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmış Lisanslı Değerleme Şirketi'dir. Çelen, ayrıca, BDDK'nın "Bankalara Değerleme Hizmeti Vermeye Yetkili Kuruluşlar" listesinde yer almaktadır.

Uluslararası tanınırlığı ve imza yetkileriyle AI - Appraisal Institute üyeliğine bağlı olarak USPAP ve RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından regüle edilen kurum olarak RICS standartları ve IVSC Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun değerleme ve danışmanlık raporları üretmektedir.

Şirketin, ABD'de de aktif olan önemli vergi, hukuk ve değerleme grubu Andersen Global ile "işbirliği anlaşması" mevcuttur.

Ehram Yokuşu Sokak No: 10/5, Bebek, Beşiktaş, İstanbul adresinde yer almaktadır.

Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.: Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş., Türkiye merkezli bir gıda şirketidir. 1984 yılında Niyazi Önen tarafından kurulan şirket, Türkiye'nin ilk konserve ton balığı üreticisidir. Şirket, 1994 yılından bu yana Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. 1990'lardan itibaren ürün yelpazesi "Dardanel Ton" konserve ton balığı, diğer konserve yiyecekler ve hazır sandviçlere kadar genişlemiştir. Şirket, Mr. NO ve Baricci markaları ile sandviç ve atıştırmalıklar üretmektedir ve Dardenia adıyla balık-ekmek lokantası zinciri işletmektedir. Aynı zamanda 1991 yılından bu yana futbol kulübü Çanakkale Dardanelspor'un sponsorluğunu yapmaktadır. Şirket 2013 yılında, sürdürülebilir balıkçılığı desteklemek ve sürdürülebilir deniz ürünlerini sertifikalandırmak amacıyla kurulan Friend of the Sea'nin (FOS) gönüllü üyesi olmuştur.

Şirketin 27.05.2021 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda alınan karar ile, Yunanistan'da 1956 yılından beri faaliyet gösteren G. Kallimanis S.A.'ya ait üretim tesislerinin satın alınmasına ve işlemlerin Dardanel Greece S.A. şirketi üzerinden yapılmasına karar verilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. SERTİFİKASYON

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Bu rapordaki bilgilerin tümü gerçek ve doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan yatırımla ilgili gerek şimdi, gerekse ileride bir ilgim olmayacaktır. Bu girişimin taraflarına karşı kişisel bir ilgim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargım yoktur.
- Yürütmüş olduğum iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş veya bu yönde rapor edilmemiştir.
- Verdiğim hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapora konu olan varlıklar ile ilgili çalışmalar, Güniz Çelen, Nalan Seçkin, Zeynep Poyraz ve Doruk Çelen tarafından yürütülmüştür.

Uzman **Doruk ÇELEN** BArch, B.A. Econ, MSc.Red Lisans No: 405837	
Kıdemli Uzman **Zeynep POYRAZ** Şehir Plancısı, B.Sc. Gayrimenkul Geliştirme, M.Sc. Lisans No: 402698	
Sorumlu Değerleme Uzmanı **Nalan SEÇKİN** Endüstri Y. Mühendisi., M.Sc., MBA Lisans No: 400111	
Sorumlu Değerleme Uzmanı **Güniz ÇELEN,** *MAI, CRE, FRICS* M. Arch., MBA Lisans No: 400104	

2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi) tarafından hazırlanan Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır (2025).
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmıştır. Buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzmanlar, söz konusu gayrimenkulleri, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkullere ilişkin yasal bilgiler İşveren tarafından temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır.
- İşveren tarafından temin edilen bilgilerin güvenilir olduğu varsayılmıştır. Bu bilgilerin kullanıldığı bölümlerde, temin edilen bilgiye referans verilmiştir.
- Bu raporda, spesifik olarak ele alınan konular dışında, tapunun pazarlanabilir olduğu ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve kısıtlayıcı irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Bu raporda kullanılan hipotetik yapılanma modelleri Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
- İşveren, raporumuz içeriğinde tanımlaması yapılan gayrimenkule ilişkin değerleme çalışmasının SPK ve UDES formatında yürütülmesini ve raporlanmasını istemiştir.
- **Bu çalışma "Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş."nin kullanımına özel bilgi niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilerek yayınlanması Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı iznine bağlıdır.**

Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor; finansal raporlama çalışmalarında destek doküman olarak kullanılması amacıyla, Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak ve 31.08.2019 tarihinde 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu kapsamda; Şirketimiz tarafından, konu gayrimenkuller ile ilgili en son 05.03.2024 tarih 24 numaralı rapor düzenlenmiştir.

2.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI

Bu değerleme işinin türü, sapma koşullarının kullanılmadığı "bütün değerleme" işidir. Değerleme raporu işverenin talebi üzerine ayrıntılı rapor formatında geliştirilmiştir. Ayrıntılı değerleme raporlarında:

- Müşteri ve herhangi bir ilişkili kullanıcının isim veya tür cinsinden kimliği belirtilir.
- Değerlemenin tasarlanan kullanımı belirtilir.
- Değerlemeye konu olan gayrimenkulü belirlemek için, göreve ilişkin fiziksel ve ekonomik mülk özelliklerini de içeren yeterli bilgi tanımlanır.
- Değerlendirilen gerçek gayrimenkul hakkı belirtilir.
- Değerlemenin, değer ve kaynağının tür ve tanımını da içeren amacı belirtilir.
- Değerlemenin efektif tarihi ve rapor tarihi belirtilir.
- Müşteriye veya değerlemenin ilişkili kullanıcılarına değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin konusunu açıklamak için yeterli bilgi tanımlanır.
- Analizleri, fikirleri ve sonuçları etkilemiş tüm varsayımlar, hipotetik şartlar ve kısıtlayıcı şartlar belirtilir.
- İncelenen bilgileri, izlenen değerleme yöntemlerini ve analizleri, fikirleri ve sonuçları destekleyen düşünce tarzını tanımlar.
- Değer tarihi itibari ile mevcut gayrimenkulün kullanımını ve gayrimenkulün değerleme içinde yansıtılan kullanımı belirtilir ve görevin amacı piyasa değeri olduğu zaman, gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı hakkında değerleme uzmanının görüşü için destek ve mantığı tanımlar.
- Standart 103'ün belirli koşullarından izin verilen sapmaları ve her zamanki değerleme yaklaşımlarının herhangi birini kullanmama nedeni belirtilir ve açıklanır.

2.4. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI

Bu çalışma, Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş. arasındaki 26.12.2024 tarihli sözleşme çerçevesinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, Şirketimiz tarafından 06.02.2025 tarihinde tamamlanmış, 07.02.2025 tarihinde 15 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

2.6. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Değerlemesi üstlenilen mülkiyet hakları; "Dardanel Greece S.A." adına kayıtlı gayrimenkuller üzerinde tesis edilmiş mülkiyet haklarının tamamını kapsamaktadır. Mülkiyet haklarının tamamına sahip olmak anlamına gelen tam mülkiyet; herhangi bir kısıtlama olmaksızın her türlü tasarruf hakkına sahip olmak anlamına gelmektedir.

2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI

Aşağıda bilgisi verilen gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik "Değerleme" raporunun hazırlanması çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

- Batı Yunanistan İdari Bölgesi, Akhaia Bölgesel Birimi, Aigialeia Belediyesi, Diakopto Belediye Birimi, Eliki (Kalanteri) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1621288 kadastral numaralı parsel üzerinde geliştirilmiş "Kallimanis Üretim Tesisi" ve bitişik konumlu tarımsal kullanımlı parsel
- Batı Yunanistan İdari Bölgesi, Akhaia Bölgesel Birimi, Aigialeia Belediyesi, Aigio Belediye Birimi, Palaia Kouloura Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1583782 kadastral numaralı parsel üzerinde geliştirilmiş natamam durumdaki "Kallimanis Hazır Yemek Üretim Tesisi"
- İyon Adaları İdari Bölgesi, Lefkada Bölgesel Birimi, Lefkada Belediyesi, Sfakiotes Belediye Birimi, Vouni Köyü sınırları içerisinde yer alan 1581856 kadastral numaralı parsel üzerinde geliştirilmiş tesis ve yakın konumlu 1628243 kadastral numaralı boş parsel
- 253 Hesaplarda kayıtlı Tesis, Makine ve Cihazlar

Bu raporun amacı ise, değerle ilgili kanaatin oluşturulması sürecinde uzmanların kullanmış olduğu veri ve mantığı takdim etmektir. Söz konusu çalışma, finansal raporlama çalışmalarında destek doküman olarak kullanılacak olup, başka amaç için kullanılamaz.

2.8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün UFRS esaslı gerçeğe uygun değeri belirlenecektir. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, söz konusu değerin tanımı aşağıdaki şekilde yer almaktadır:

<u>UDS - Gerçeğe Uygun Değer (UFRS):</u> UFRS 13'te gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

<u>UFRS 13 - Gerçeğe Uygun Değer:</u> Gerçeğe uygun değer işletmeye özgü bir ölçüm olmayıp, piyasa bazlı bir ölçümdür. Bazı varlıklar ve borçlar için gözlemlenebilir piyasa işlemleri veya bilgileri mevcut olabilir. Bununla birlikte diğer varlıklar ve borçlar için bu tür işlemler veya bilgiler mevcut olmayabilir. Ancak gerçeğe uygun değer ölçümünün amacı her iki durumda da aynı olup, bu amaç mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesidir (diğer bir ifadeyle, varlığı elinde bulunduran veya borçlu konumda olan piyasa katılımcısının bakış açısıyla ölçüm tarihindeki çıkış fiyatıdır)

Özdeş bir varlığın veya borcun fiyatı gözlemlenebilir olmadığında, işletme gerçeğe uygun değeri, ilgili gözlemlenebilir girdilerin kullanımını azami seviyeye çıkaran ve gözlemlenebilir olmayan girdilerin kullanımını asgari seviyeye indiren başka bir değerleme yöntemi kullanarak ölçer. Gerçeğe uygun değer, piyasa bazlı bir ölçüm olduğu için riske ilişkin varsayımları da dahil olmak üzere piyasa katılımcılarının varlıkları ve borçları fiyatlandırırken kullanacakları varsayımlar kullanılarak ölçülür. Sonuç olarak, işletmenin varlığı elinde tutma ya da borcu ödeme veya başka bir şekilde yerine getirme niyetinin bulunması, gerçeğe uygun değerin ölçümünde dikkate alınmaz.

Muhasebe ölçümünün temel konusu varlıklar ve borçlar olduğundan gerçeğe uygun değerin tanımı varlıklara ve borçlara odaklanır. Ayrıca, bu TFRS gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen işletmenin kendi özkaynağına dayalı finansal araçlarına da uygulanır.

Konu gayrimenkuller için tespit edilen UFRS esaslı gerçeğe uygun değer değerler; pazar değerini ifade etmemekte olup, satış ve ipotek amaçlı kullanılabileceği anlamına gelmez.

Çalışmanın yürürlüğe giriş tarihi 07.02.2025, değer tarihi 31.12.2024'tür. Hesaplamalar Euro bazında yapılmıştır. Hesaplamalarda, 30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır *(EUR/TL = 36.7429 - Bülten No: 2024/247)*.

2.9. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre: değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir.

Pazar yaklaşımı yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi: Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

- ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerleme ölçütlerinin hesaplanması,
- karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerleme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması ve
- çeşitli değerleme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması

şeklindedir.

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi: Bu yöntemde gösterge niteliğindeki değerin belirlenebilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri olan borsada işlem gören nitelikteki emsallerine ilişkin bilgilerden istifade edilir.

Borsadaki kılavuz emsaller yönteminin temel adımları:

- ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan değerleme ölçütlerinin/karşılaştırılabilir kanıtların tespit edilmesi,
- borsadaki ilgili kılavuz emsallerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerleme ölçütlerinin hesaplanması,
- borsadaki emsaller ile değerleme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- borsadaki emsaller ile değerleme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerleme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması, ve
- çeşitli değerleme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin ağırlıklandırılması

şeklindedir.

Gelir yaklaşımı; gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

<u>İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:</u> İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi, ve
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması

şeklindedir.

Maliyet yaklaşımı; bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

<u>1. İkame maliyeti yöntemi:</u> gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile ilişkili olan maliyettir. İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. Söz konusu düzeltmeler sonrası yöntem amortize edilmiş ikame maliyeti olarak da adlandırılmaktadır.

İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

2. Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin aşağıdaki gibi durumlarda kullanılması uygundur:

- modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerleme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması, veya
- değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısının üretilmesinden sağlanabilmesi.

3. Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Amortisman düzeltmeleri genelde aşağıdaki yıpranma türleri için dikkate alınmakta olup, söz konusu yıpranma türleri düzeltme işlemleri sırasında ilave alt kategorilere bölünebilir:

- Fiziksel yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.
- İşlevsel yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.
- Dışsal veya ekonomik yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Amortismanda/yıpranmada varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünü dikkate alınması gerekli görülmektedir:

- Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce, rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.
- Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir. Ekonomik ömür, varlığın maruz kaldığı işlevsel veya ekonomik yıpranmanın derecesinden etkilenmektedir.

2.10. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ

Uzmanlar konu çalışma ile ilgili araştırma, inceleme ve analizler yapmıştır. Araştırmaları esnasında bürolarındaki mevcut data ve bilgiden de yararlanmıştır. Kullanılan belli başlı veri kaynakları ve sahada yapılmış olan araştırmaların kapsamı aşağıdaki gibidir:

Bölge ve Mahalle Analizi: Konu gayrimenkullerin konumunun daha iyi anlaşılması için genelden özele doğru bölge ve mahalle analizi yapılmıştır. Konu gayrimenkullerin hinterlandına giren bölgenin demografik ve sosyal dokusuna ilişkin bilgiler sunulmuştur.

Gayrimenkulün Tanımı ve Analizi: Uzmanlar tarafından gerçekleştirilen saha çalışmasında; konu gayrimenkullerin fiziksel özellikleri (ulaşım, görülebilirlik ve diğer lokasyon özellikleri) ve çevresel özellikleri ile ilgili incelemeler yapılmıştır. Gayrimenkullerin tanımında; işveren tarafından temin edilen yasal dokümanlar kullanılmıştır.

Pazar Datası Programı: Konu gayrimenkullerin etki alanı içinde kalan pazar ve rekabet koşulları incelenmiş ve gerekli analizler tamamlanmıştır. Pazar Analizi kapsamında da, konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgelerde ilgili pazarlara ilişkin çeşitli veriler toplanmıştır.

3. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkullerin hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

3.1. HUKUKİ TANIM

3.1.1. KADASTRAL BİLGİLER

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkullere ilişkin kadastral bilgiler, işveren tarafından temin edilen yasal evraklar dikkate alınarak aşağıda özetlenmiştir.

Tablo 1: Kadastral Bilgiler

	Kallimanis Üretim Tesisi		Hazır Yemek Fabrikası	Lefkada Tesisi	
İdari Bölge	Batı Yunanistan		Batı Yunanistan	İyon Adaları	
Bölgesel Birim	Akhaia		Akhaia	Lefkada	
Belediye	Aigialeia		Aigialeia	Lefkada	
Belediye Birimi	Diakopto		Aigio	Sfakiotes	
Mahalle / Köy	Eliki (Kalanteri)		Palaia Kouloura	Vouni	
Kadastral Parsel No	1621288	1621288	1583782	1581856	1628243
Parsel Alanı, m²	37,238.94	5,330.45	10,368.20	7,292.24	5,932.16

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkullerin mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Greece S.A." adına kayıtlıdır. Konu gayrimenkullerin satın alımına ilişkin 27.05.2021 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda alınan karar KAP'ta açıklanmıştır.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün tapu bilgileri tarafımıza Yunanca olarak iletilmiştir. "Dardanel Greece üzerindeki tüm sabit kıymetler (tangible/intangible) üzerinde herhangi bir sınırlama yoktur. Tüm tesisler şirketin malıdır." şeklindeki beyan İşveren tarafından iletilmiştir.

Sözleşme Bilgileri

Konu gayrimenkuller için düzenlenen herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.1.2. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Konu tesislere ilişkin onaylı mimari projeler İşveren tarafından sağlanmıştır. Proje detaylarına ilişkin bilgiler Fiziki Tanım bölümünde yer almaktadır. Mevzuat gereği onaylı mimari projeler uygulamaya esas olup, ayrıca bir ruhsat belgesi verilmemektedir. Temin edilen kadastral belgeler üzerinde de, yapıların parsel üzerindeki izdüşümleri ve yasal alan dökümleri bulunmakta olup, mevcut durum ile uyumludur.

3.1.3. İMAR BİLGİLERİ

Değerlemeye konu parsellerin plan dışı alanda kaldığı anlaşılmaktadır. Onaylı mimari projeleri üzerinde yer alan bilgiler incelendiğinde, üretim tesisi için %30 oturum alanı, Emsal: 0.90, hmax: 11 m için izin verildiği görülmektedir.

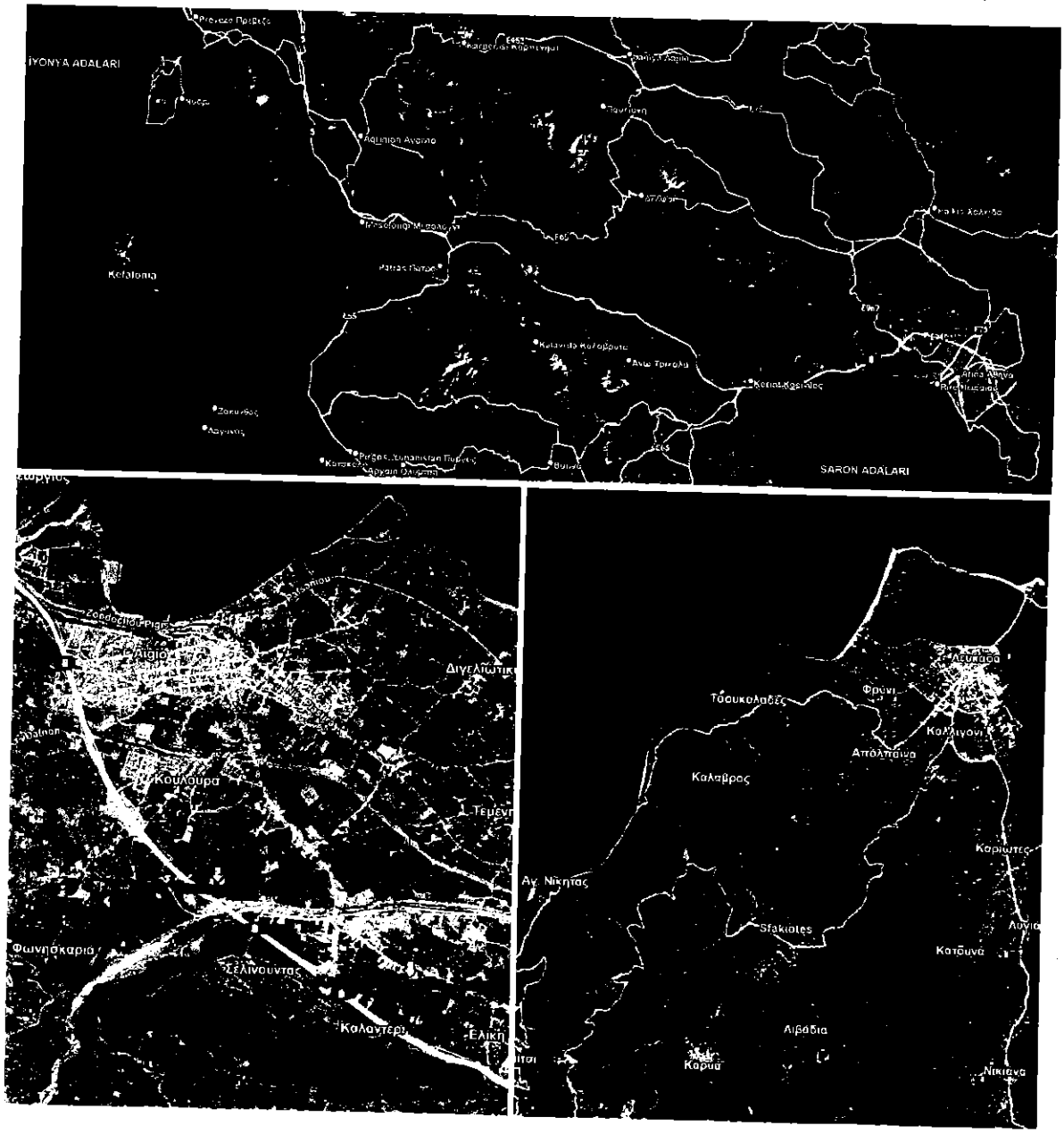
ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ)
Σ.Δ. = 0.90
Σ.Κ. = 30%
ΠΑ ΛΥΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ max ΚΑΛΥΨΗ 40%
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ = 11.00 μ
ΑΡΙΘ. ΟΡΟΦΩΝ = 3
ΓΙΑΛΑΙΑ ΑΠΟΣΤΑΣΗ = 10.00 μ
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΤ' ΟΓΚΟ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ = 3.30

3.2. FİZİKİ TANIM

3.2.1. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu parsellerden Kallimanis Üretim Tesisi ve Kallimanis Hazır Yemek Fabrikası Batı Yunanistan İdari Bölgesinde yer almaktadır. Bölgeye erişim E65 Otoyolu ile sağlanmakta olup, konu tesislerin otoyola bağlantısı oldukça rahattır. Kallimanis Üretim Tesisi otoyol bağlantılı ana yol üzerinde yer almakta iken, Hazır Yemek Fabrikası'na erişim tarımsal alanda yer alan sokak üzerinden mümkündür. Tesisler, Atina Uluslararası Havalimanı'na yaklaşım 200 km mesafededir. Tesislerin yakın çevresi genellikle tarım alanlarından oluşmakta olup, yer yer üretim tesisleri mevcuttur.

Lefkada Tesisi ise İyon Adaları İdari Bölgesinde yer almaktadır. Tesisin anayola cephesi bulunmakta olup erişimi rahattır. Tesis, Atina Uluslararası Havalimanı'na yaklaşık 395 km mesafededir. Yakın çevresi orman niteliğindedir.



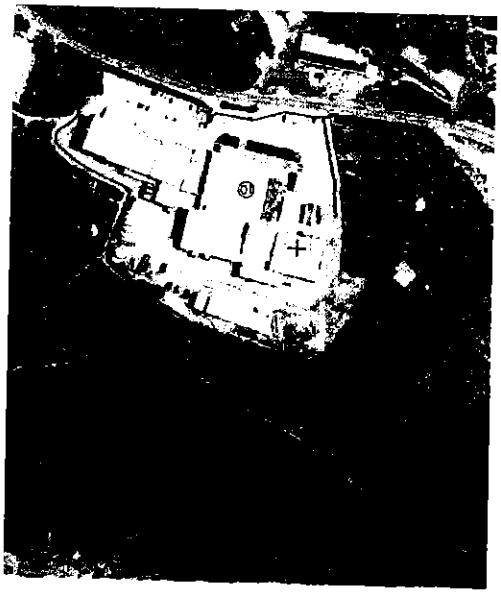
3.2.2. ARSA TANIMI

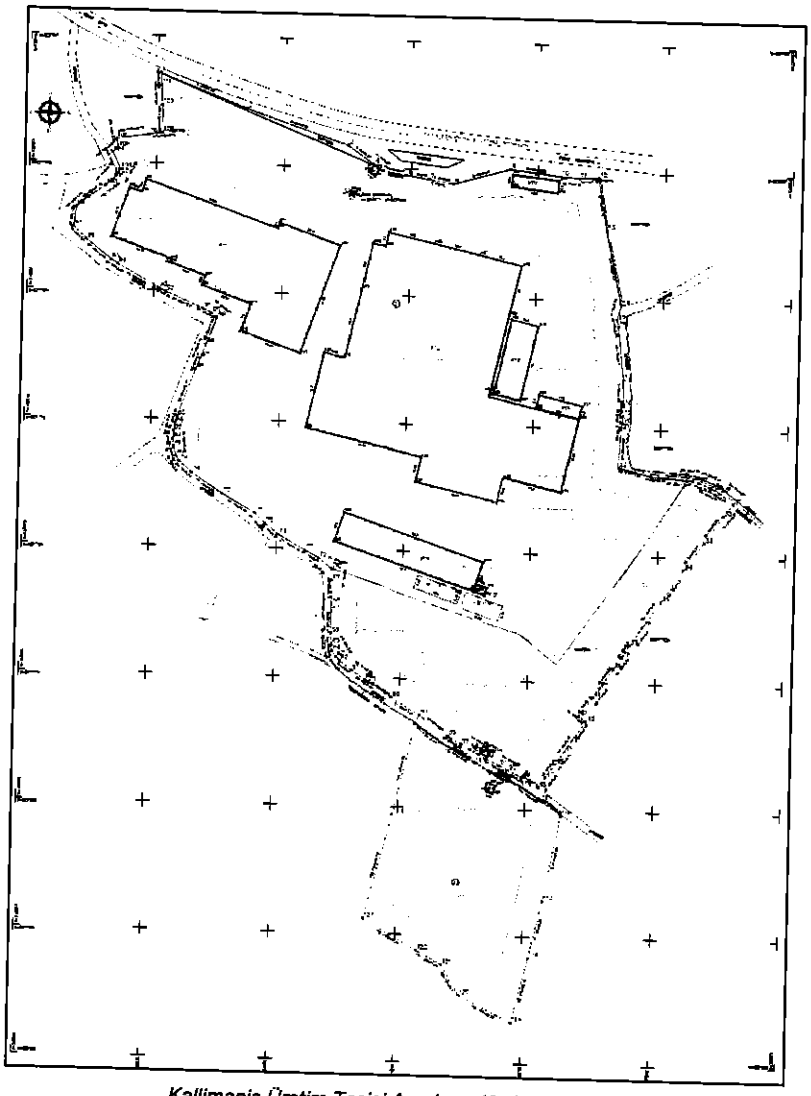
Kallimanis Üretim Tesisi Arsaları: Ana üretim tesisinin yer aldığı parsel 37,238.94 m² büyüklüğünde olup, düzgün olmayan çokgen şeklindedir. Parselin, cephe aldığı yol üzerinden görülebilirliği yüksektir.

Tarımsal kullanımlı diğer parsel ise, 5,330.45 m² büyüklüğündedir. Ana yola cephesi bulunmayan parselin görülebilirliği düşüktür.

Konu parsellerdeki ortalama eğim ~%2 olarak ölçülmüştür.

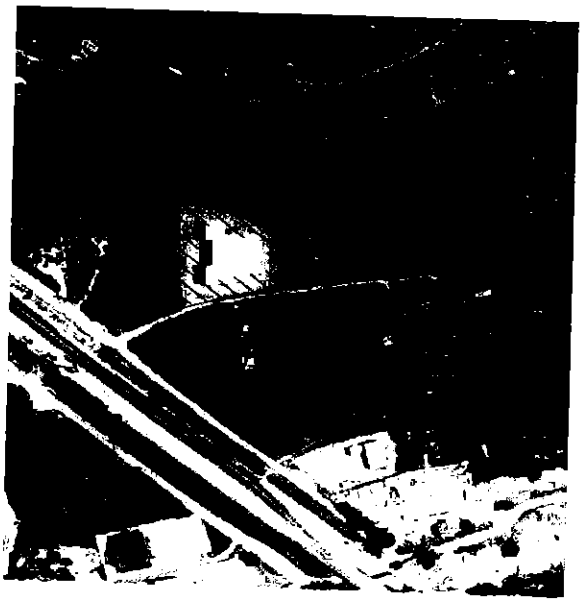
Üretim Tesisi Parseli	: 37,238.94 m²
Tarımsal Kullanımlı Parsel	: 5,330.45 m²

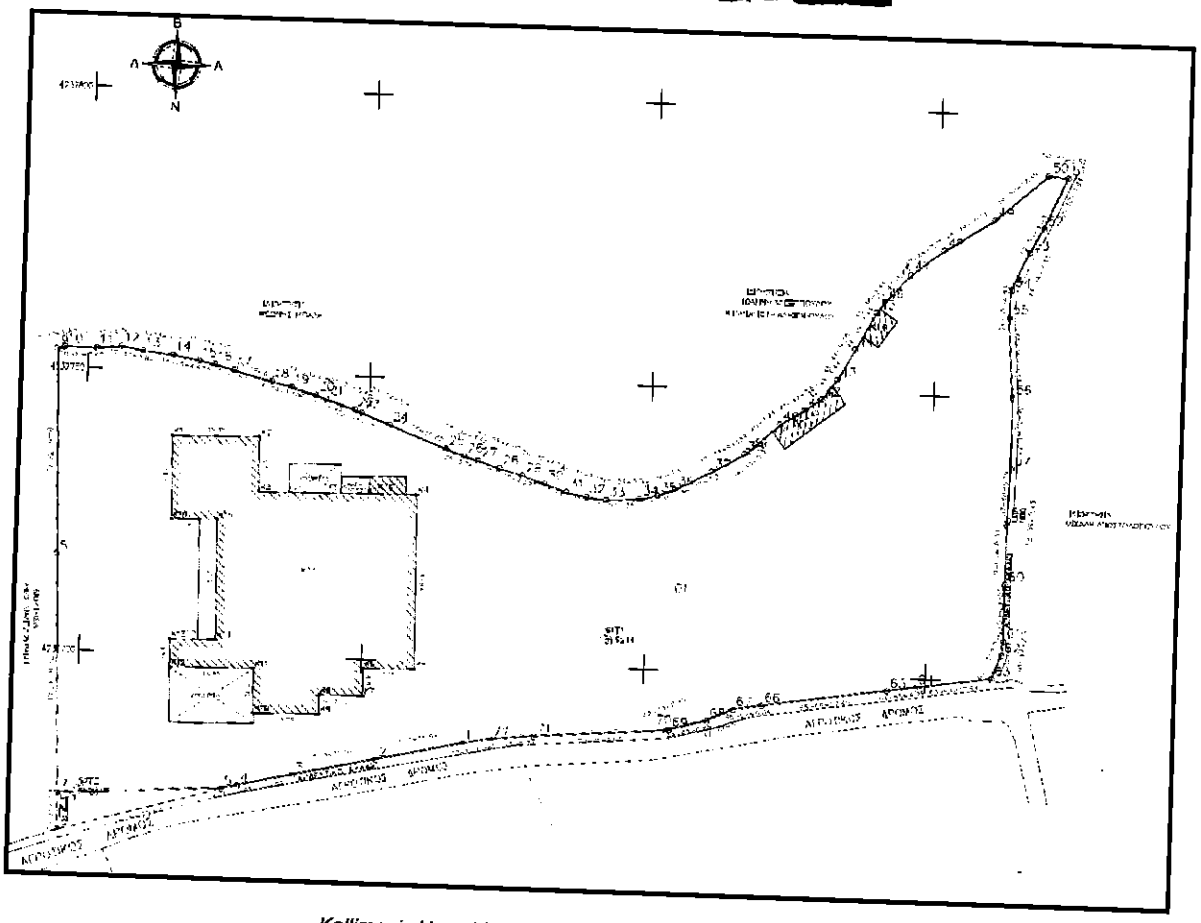




Kallimanis Üretim Tesisi Arsaları - Kadastral Pafta

Kallimanis Hazır Yemek Fabrikası Arsası: Düzgün olmayan çokgen şeklindeki parsel 10,368.20 m² büyüklüğündedir. Parsele erişim tarım arsaları arasındaki yollar vasıtası ile sağlanmaktadır. Parselin Otoyol üzerinden görülebilirliği yüksektir. Konu parseldeki ortalama eğim ~%2 olarak ölçülmüştür.

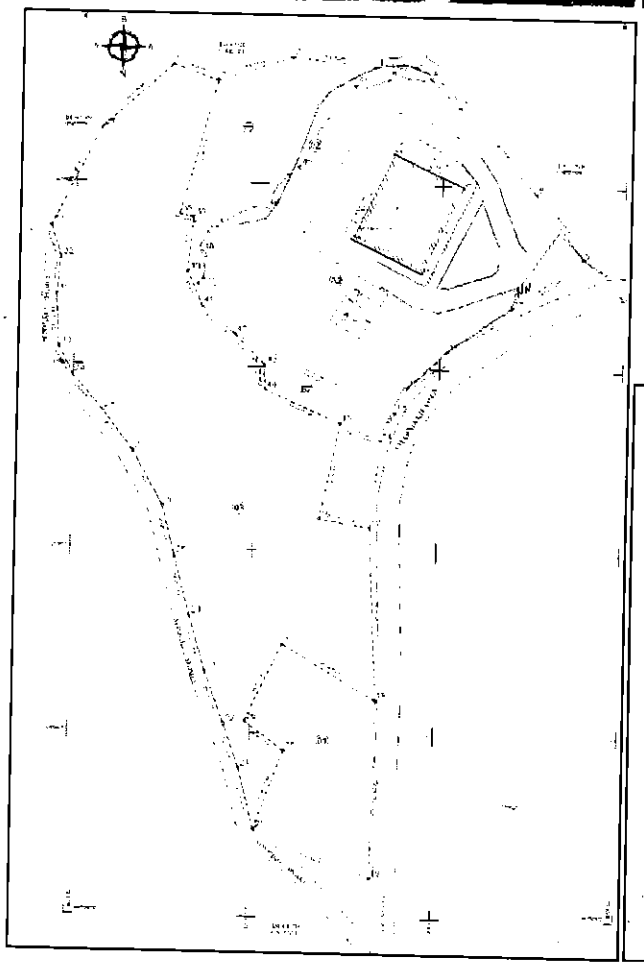


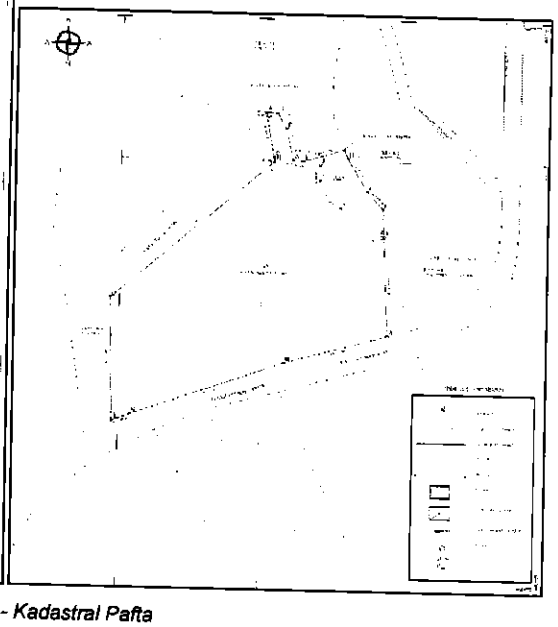


Kallimanis Hazır Yemek Fabrikası Arsası - Kadastral Pafta

Lefkada Tesisi Arsaları: Tesisin bulunduğu parselin orman alanı dışında kalan alanı 7,292.24 m²'dir. Boş durumdaki diğer parsel ise 5,932.16 m² büyüklüğündedir. Düzgün olmayan çokgen şeklindeki parsellerin yola cephesi mevcut olup, görülebilirlikleri yüksektir. Parseller, deniz seviyesinden yüksek konumda, ormanlık alanda yer almaktadır.

Tesis Parseli	: 7,292.24 m²
Boş Parsel	: 5,932.16 m²





Lefkada Tesisi Arsaları - Kadastral Pafta

3.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

Kallimanis Üretim Tesisi: Konu tesis, farklı tarihlerde inşa edilmiş 3 binadan oluşmaktadır.

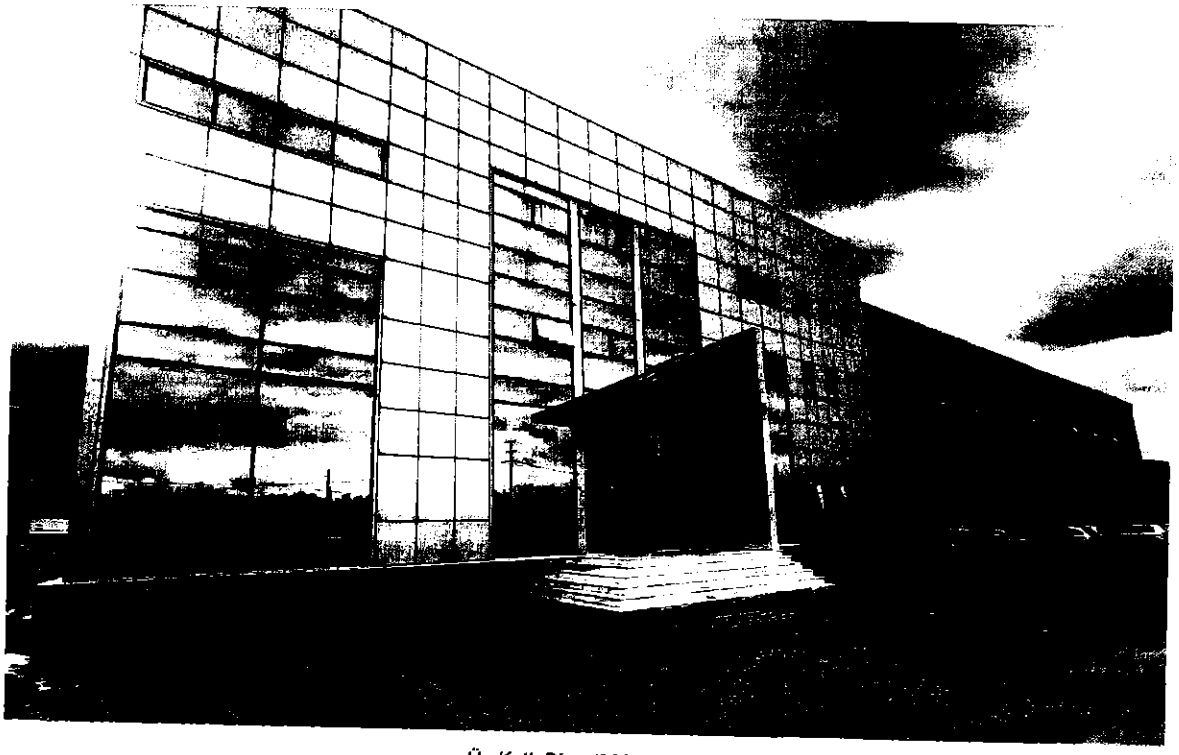
İlk olarak, iki katlı bina inşa edilmiş olup 1980 yılında hizmete açılmıştır. Bina 2000-2007 yılları arasında genişletilerek 7,020.36 m² büyüklüğe ulaşmıştır. 1980-1981 yıllarında inşa edilen kısım betonarme taşıyıcı sisteme sahip iken, 2000 yılı ve sonrasında eklenen kısımlar çeliktir.

İki katlı bina arkasında yer alan ve personel alanı olarak kullanılan tek katlı bina 2000 yılında tamamlanmıştır.

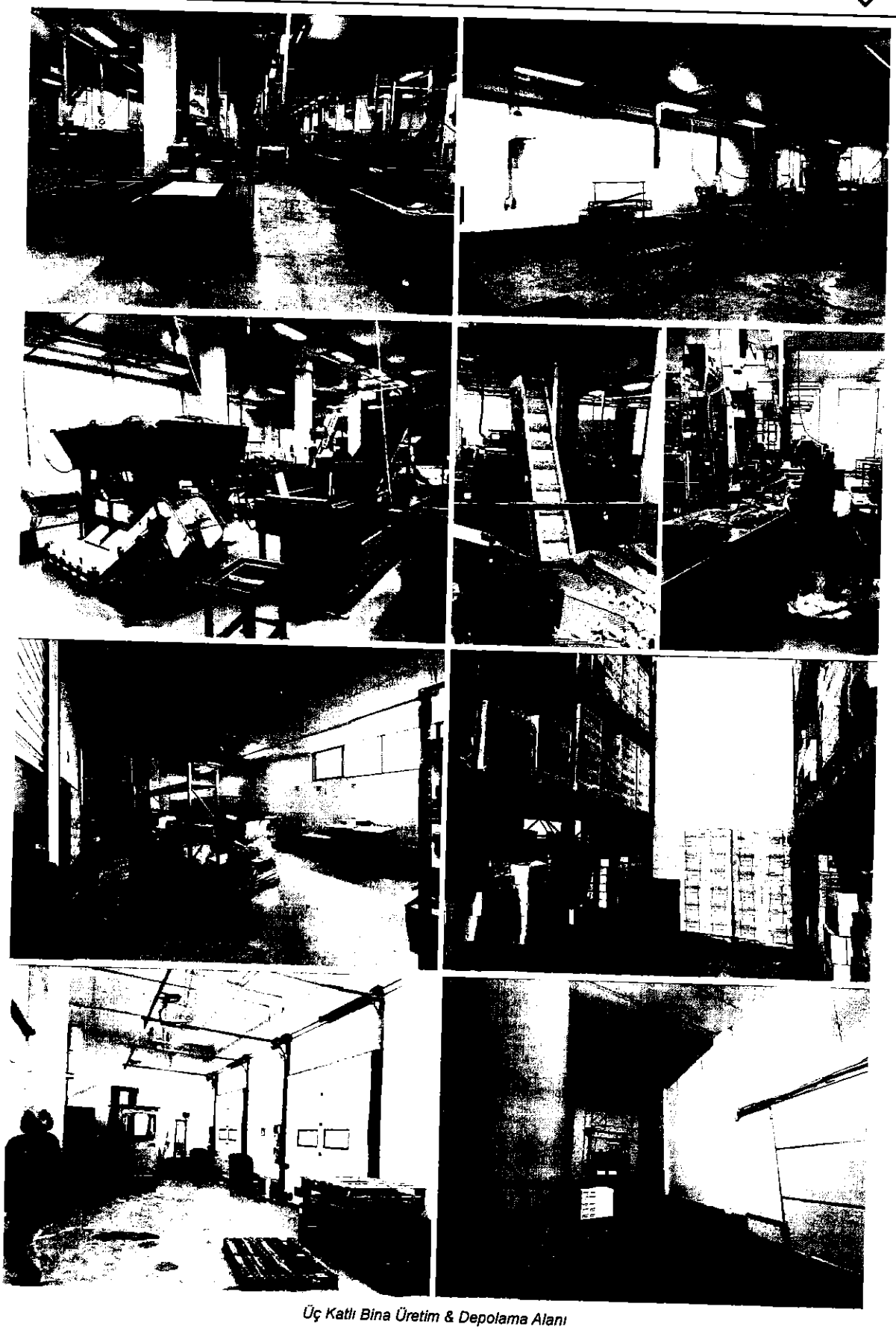
Son olarak inşa edilen üç katlı bina, çelik taşıyıcı sisteme sahiptir. Binanın bir kısmı 2005, bir kısmı 2010 tarihinde tamamlanmıştır.

Tablo 2: Mimari Projesine göre Bina İnşaat Alanı

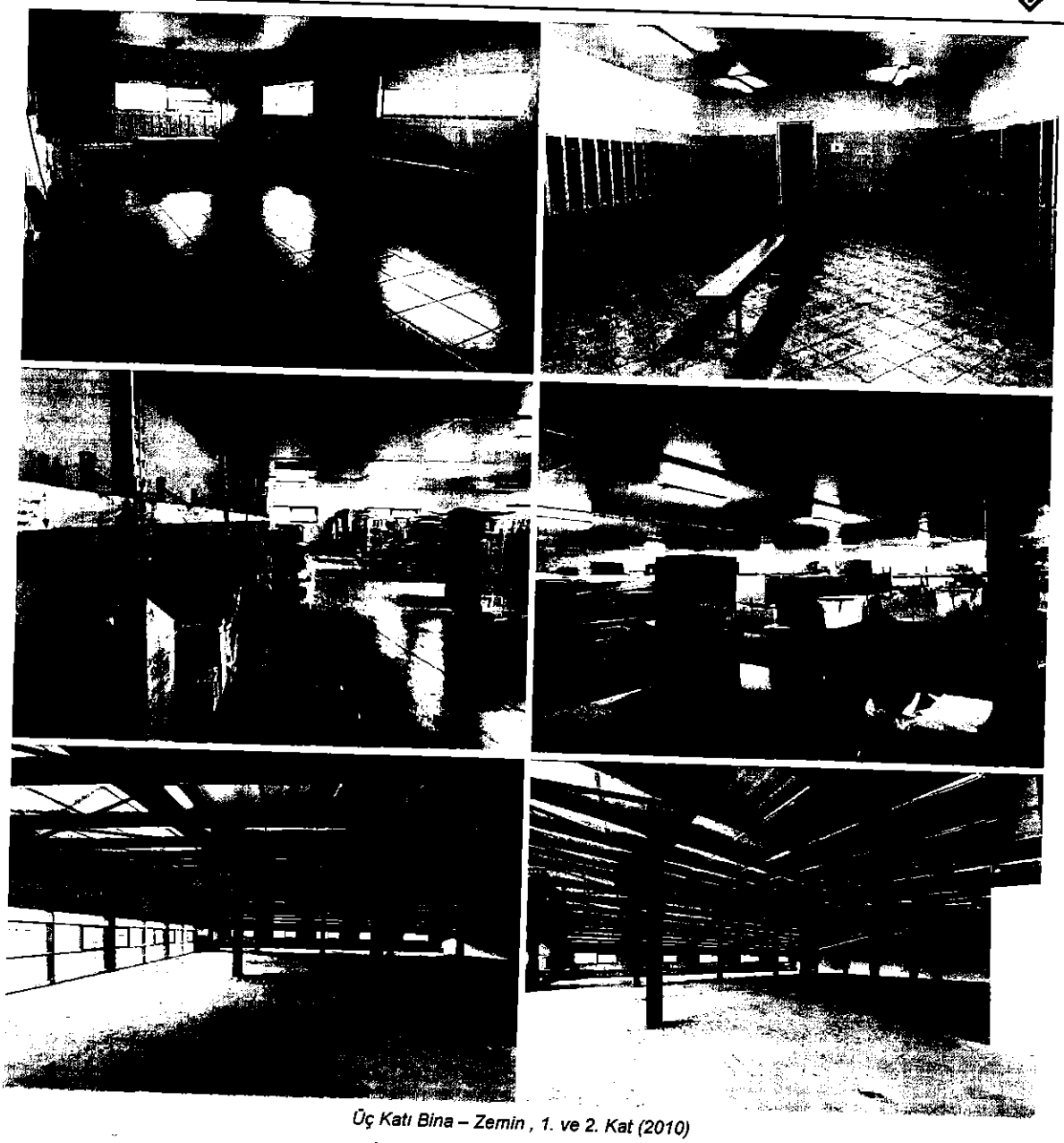
	İnşa Yılı	Alan, m²
Üç Katlı Bina		
Zemin Kat	2005	2,397.04
Zemin Kat	2010	456.00
1. Kat	2005	1,086.95
1. Kat	2010	759.30
2. Kat	2010	759.30
Toplam		**5,458.59**
İki Katlı Bina		
Zemin Kat	1980	2,300.00
Zemin Kat	2000	1,291.43
Zemin Kat	2004	820.89
Zemin Kat	2006	474.84
Zemin Kat	2007	1,416.86
Yarı Açık Alan	2004	310.96
1. Kat	1981	290.00
1. Kat	2004	115.38
Toplam		**7,020.36**
Tek Katlı Bina		
Zemin Kat	2000	669.65



Üç Katlı Bina (2005-2010)

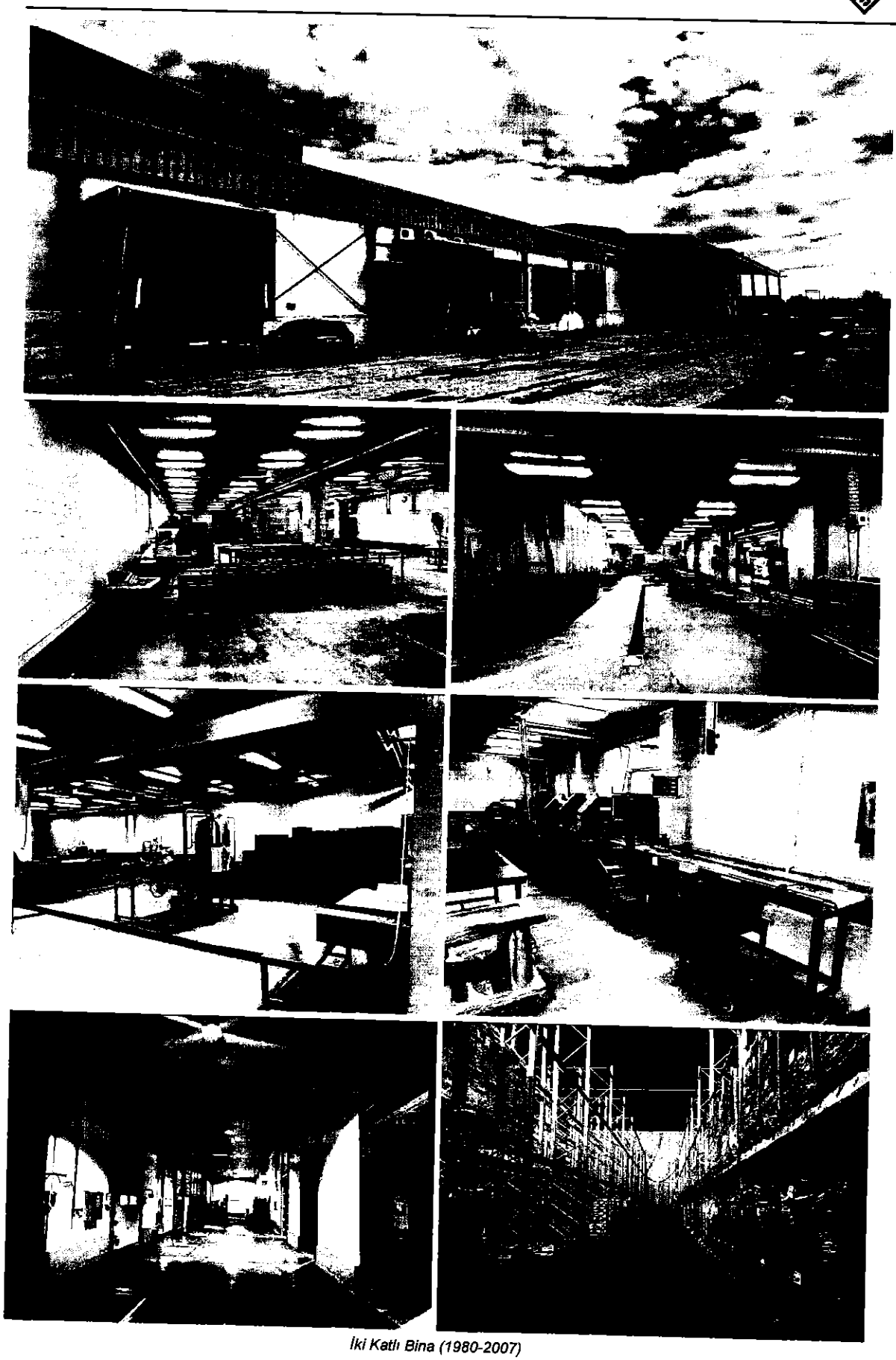


Üç Katlı Bina Üretim & Depolama Alanı

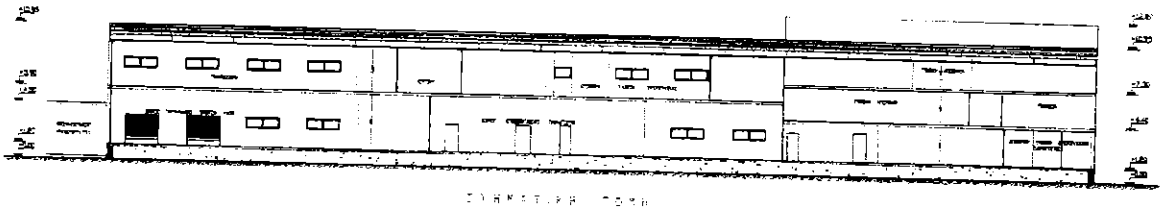


Üç Katı Bina – Zemin , 1. ve 2. Kat (2010)

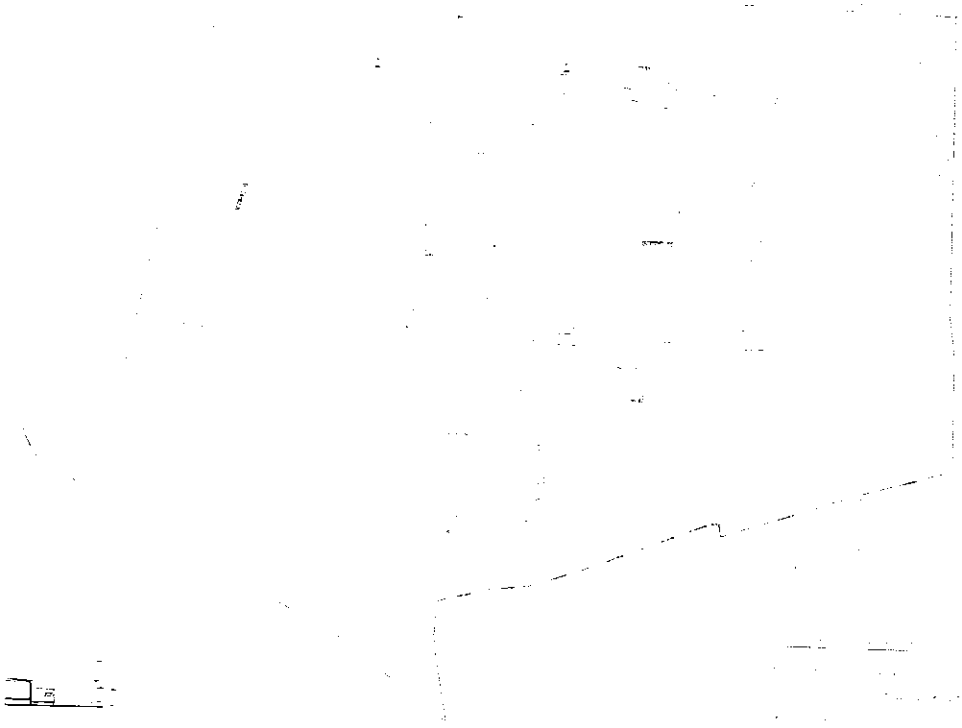
Tek Katlı Bina (2000)



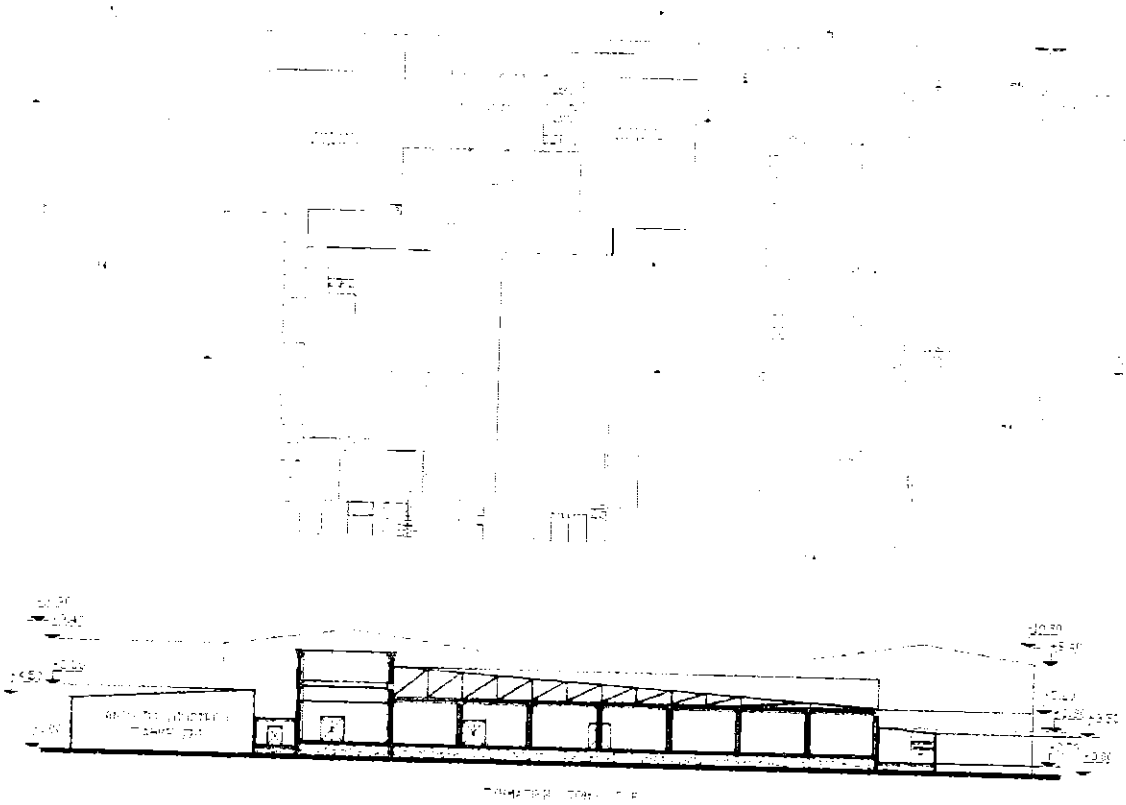
İki Katlı Bina (1980-2007)



Kallimanis Üretim Tesisi - Üç Katlı Bina – Zemin Kat, Birinci Kat ve Çatı Katı Planı & Kesit



İki Katlı Bina & Tek Katlı Bina Vaziyet Planı

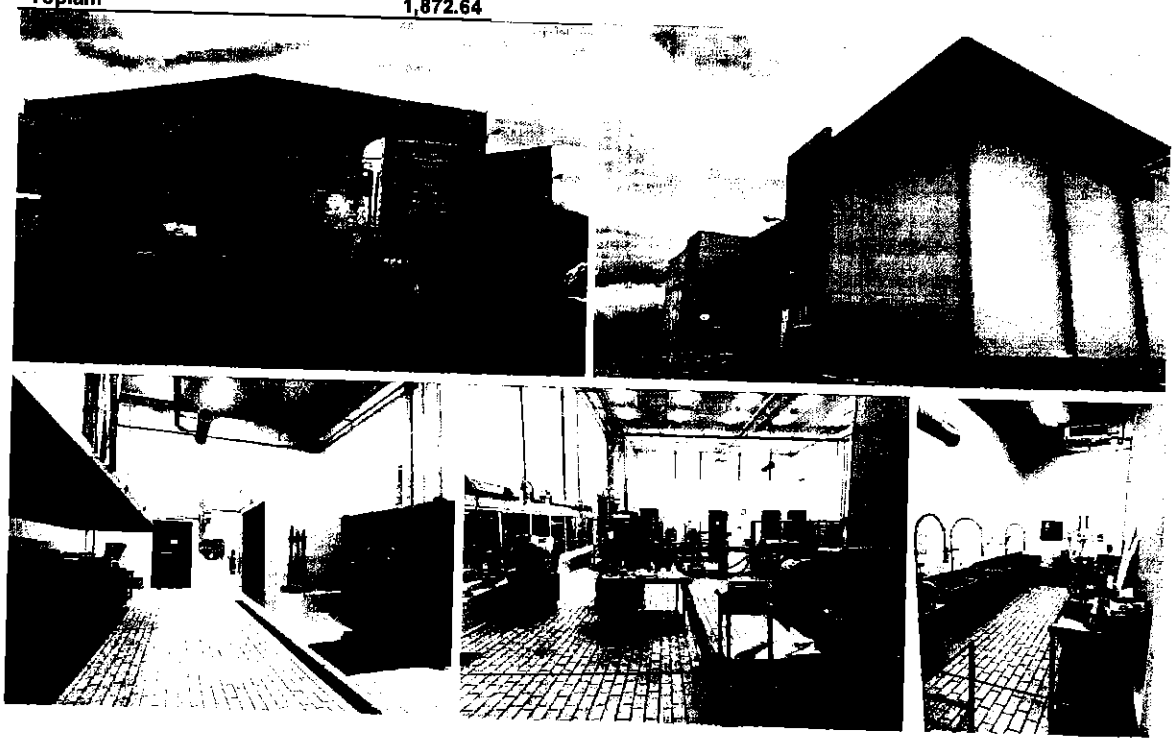


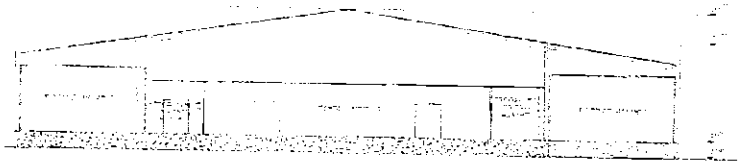
Kallimanis Üretim Tesisi - İki Katlı Bina – Zemin Kat ve Birinci Kat Planı & Kesit

Kallimanis Hazır Yemek Fabrikası: 2006 yılında projelendirilen ve inşa edilen tesisin; ince yapı, elektrik ve mekanik tesisatları 2024 yılı itibarıyla tamamlanmış ve üretim başlamıştır.

Tablo 3: Mimari Projesine göre Bina İnşaat Alanı

	İnşa Yılı	Alan, m²
Zemin Kat (A)	2006	1,516.75
Zemin Kat (B)	2006	256.27
Asma Kat	2006	99.62
Toplam		**1,872.64**



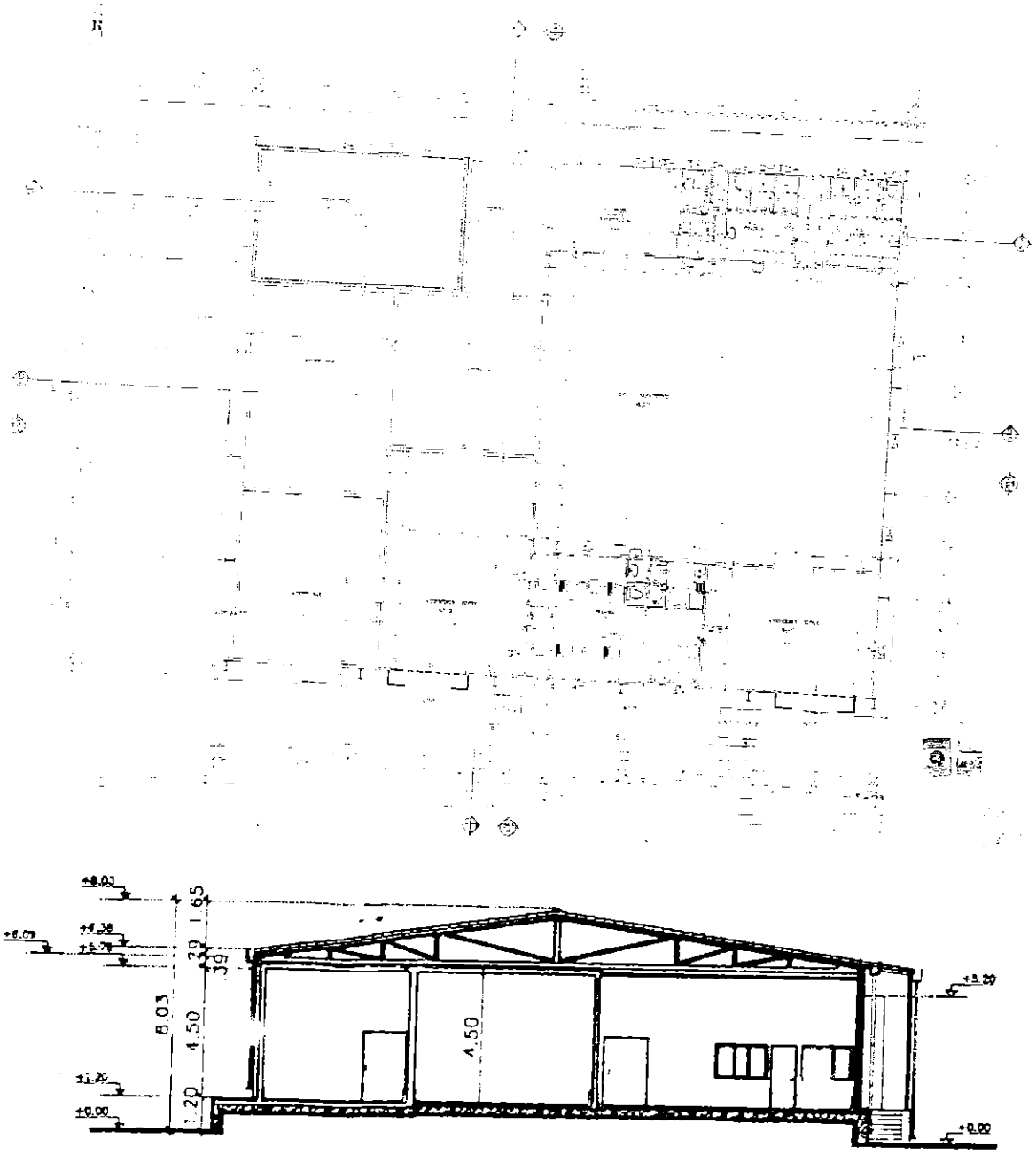


Kallimanis Hazır Yemek Fabrikası - Zemin Kat ve Asma Kat Planı & Kesit

Lefkada Tesisi: 1998 yılında projelendirilen tesis, çelik taşıyıcı sisteme sahiptir.

Tablo 4: Mimari Projesine göre Bina İnşaat Alanı

	İnşa Yılı	Alan, m²
Zemin Kat	1998	584.24
Asma Kat	1988	50.00
Toplam		**634.24**



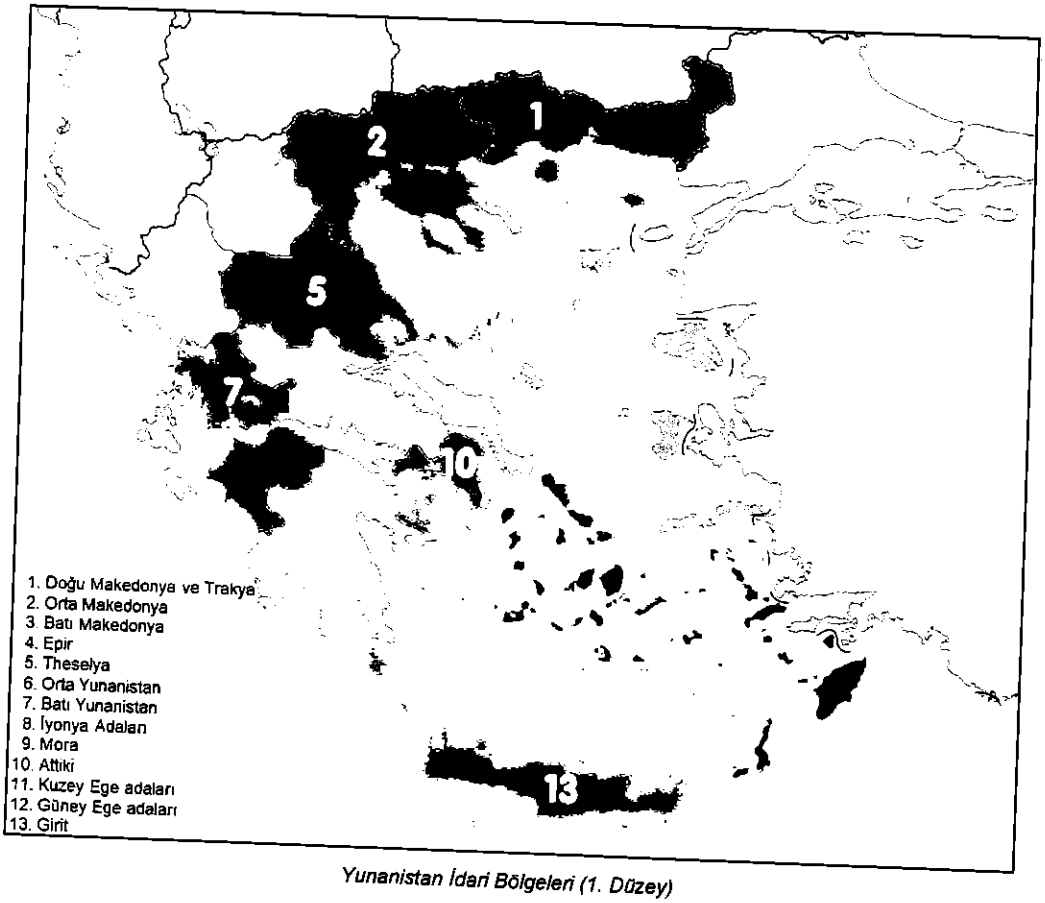
EXHAUSTION TOWN

Zemin Kat Planı & Kesit

4. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

4.1. KONU GAYRİMENKULLERİN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

Yunanistan idari yapısı, 2011 yılında Kallikratis Planı reformları ile, hiyerarşik olarak üç düzeye ayrılmıştır. En üst düzeyde "Yunanistan İdari Bölgeleri" kurulmuştur. Yunanistan İdari Bölgeleri, 13 adet "Bölge" ve 1 adet "Özerk Bölge"den oluşmaktadır. İkinci düzey, "Bölgesel Birim" olarak adlandırılmaktadır. Yunanistan'daki "Bölgesel Birim" sayısı 74'tür. Üçüncü düzey "Belediyeler" olup, Yunanistan'daki toplam Belediye sayısı 325'tir. Belediyeler, yerel şartlar ve tercihe göre iki değişik şekilde olabilmektedir: "Yerel Komüniteler" veya "Belediye Birimleri". Bunlardan "Belediye Birimleri" 2011 yılı öncesindeki şehir yerleşimlerindeki "Belediyeler" olup, bu belediye birimleri altında yine yerel tercihe göre "Belediye Komüniteleri" kurulabilmektedir.



Yunanistan İdari Bölgeleri (1. Düzey)

Yunanistan İstatistik Kurumu (ELSTAT) verilerine göre, 1 Ocak 2023 itibarıyla Yunanistan'ın yerleşik nüfusu 10,413,982 kişidir. Bir önceki yıla göre nüfus %0.5 azalmıştır. Konu gayrimenkullerden "Kallimanis Üretim Tesisi" ve "Hazır Yemek Fabrikası"nın yer aldığı Batı Yunanistan İdari Bölgesi'nin nüfusu 662,191 kişi olarak açıklanmış olup, Akhaia Bölgesel Birimi nüfusu yaklaşık 331,000, Aigialeia Belediyesi nüfusu yaklaşık 29,000'dir. Lefkada tesisinin bulunduğu İyon Adaları İdari Bölgesi'nin nüfusu ise 220,000 kişi olup, Lefkada Bölgesel Birimi nüfusu yaklaşık 25,000'dir.

Yunanistan nüfusunun %64'ü 15-64 yaş grubu, %13'ü 0-14 yaş grubundadır. %23 oranındaki 65 ve üstü yaş grubunun toplam nüfus içindeki payı her yıl artmaktadır (Dünya Bankası-2021).

2020 yılı verilerine göre ülkenin GSYİH'si içinde tarım sektörünün payı %4, sanayinin %15 ve hizmetler sektörünün %69'dur (Dünya Bankası-2020). Ülke ekonomisinin, başta turizm ve deniz taşımacılığı olmak üzere hizmet ihracatına önemli ölçüde bağımlı olması 2010 yılından beri süregelen borç krizine ek bir yük getirmiştir. IMF 2024 verilerine göre;

- 2024 yılında %159 olacağı tahmin edilen devletin genel net borcunun GSYİH'ya oranının, 2025 yılında %153 olması beklenmektedir.
- 2024 yılında cari fiyatlara göre, 253 milyar ABD$ olacağı tahmin edilen GSYİH'nin 2025 yılında 265 milyar ABD$ olması beklenmektedir.
- Yunanistan, cari fiyatlara göre, 2024 yılı itibariyle 196 ülke arasında dünyanın 53. büyük ekonomisidir.
- 2024 yılında sabit fiyatlara göre %2,3 oranında artması beklenen GSYİH'nin, 2025 yılında %2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.
- Cari fiyatlara göre Yunanistan, 2024 yılında 24,342 ABD$ kişi başına düşen milli gelir ile dünyada 49. sırada yer almaktadır.
- 2024 yılında %2,.9 olan tüketici fiyatlarına göre yıllık ortalama enflasyon oranının 2025 yılında %2.1 olacağı tahmin edilmektedir.
- Ülkedeki işsiz sayısının toplam işgücüne oranının 2024 yılında %11 olacağı ve işsizliğin yüksek olduğu ülkeler arasında 11. sırayı alacağı tahmin edilmektedir.
- 2024 yılında %7 oranında açık vereceği tahmin edilen cari işlemler dengesinin GSYİH'ye oranının, 2025 yılında da %5 oranında açık vermesi beklenmektedir.

Yunanistan'ın 2023 yılında ihracatı 55 milyar ABD$, ithalatı ise 89 milyar ABD$ değerinde gerçekleşmiştir ve ticaret açığı 34 milyar ABD$ değerindedir. Yunanistan'ın 2023 yılı ihracatı bir önceki yıla göre %5 oranında azalış göstermiştir. 2023 yılında Yunanistan'ın bir önceki yıla göre ithalatı %9 oranında azalmıştır.

Yunanistan, 2022 yılında 8 milyar ABD$ ile doğrudan yabancı yatırım çeken ülkeler arasında 41. sıradadır. 2020-2022 döneminde toplam doğrudan yabancı yatırım miktarı 17 milyar ABD$ olan Yunanistan, 2022 yılında 49 milyar ABD$ toplam yabancı sermaye stoğu ile dünyada 62. sıradadır.

4.2. PAZAR ANALİZİ

Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

4.2.1. ARSA PAZARI

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkuller ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri için araştırma yapılmıştır. Çalışma konu gayrimenkullerin konumu baz alınarak 2 farklı bölgede gerçekleştirilmiştir.

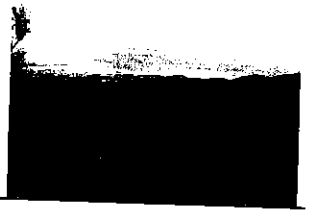
Kallimanis Üretim Tesisi ve Hazır Yemek Fabrikası'nın yer aldığı Aigialeia'da; konu parsellere yakın konumlu, imar planı sınırları dışında yer aldığı belirtilen ancak üzerinde ya da komşu parselinde sanayi geliştirmesi bulunan 3 adet emsal tespit edilmiştir. Söz konusu parseller geçen seneden bu yana pazarda olup, istenen satış rakamlarında bir değişiklik bulunmamaktadır. Emsal bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

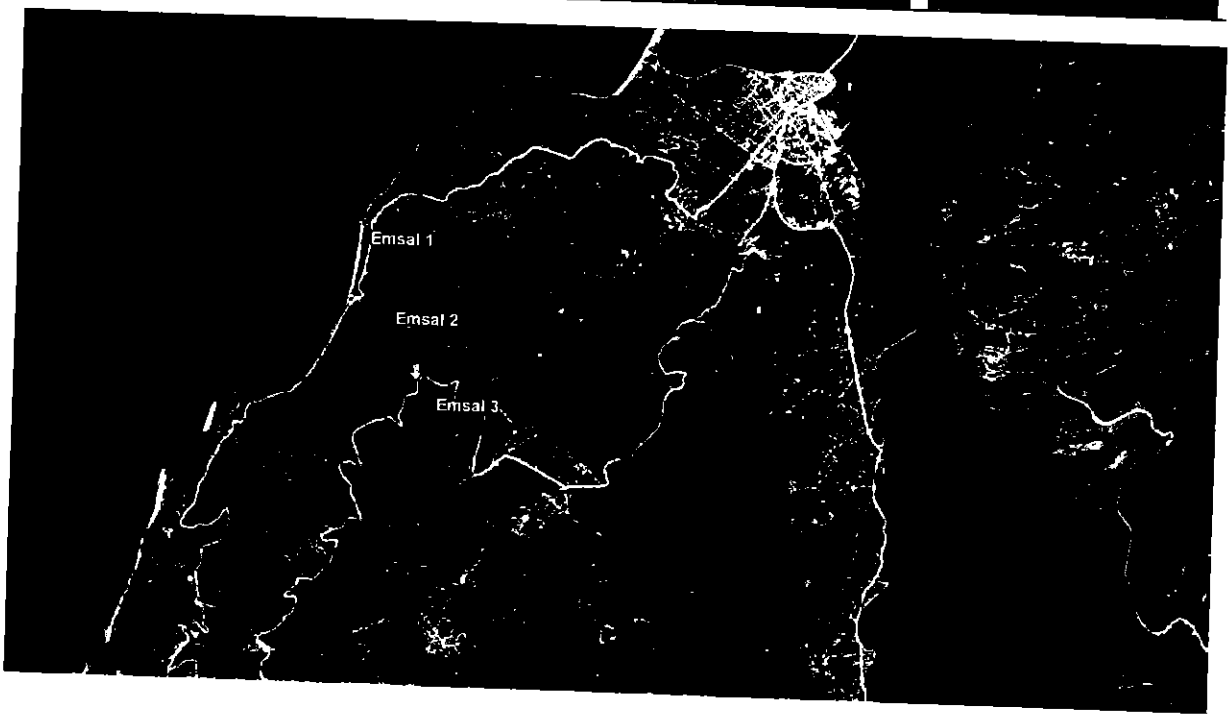
Tablo 5: Aigialeia – Satılık Arsa Emsalleri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İlan Bilgisi	spitogatos.gr 11428930	spitogatos.gr 14244549	spitogatos.gr 12729846
İletişim Bilgisi	Control Real Estate +30 697 925 20 33	Mourtzouchos Real Estate +30 269 188 80 13	Control Real Estate +30 697 925 20 33
Arsa Alanı, m²	2,349	4,000	5,500
İstenen Satış Fiyatı, €	75,000	80,000	120,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, €	32	20	22
Açıklama	Kallimanis Üretim tesisinin bitişiğinde, E.O. Korinthou Patron yolu üzerinde yer almaktadır.	E.O. Korinthou Patron yolu ile bağlantılı Selinountos Sokağı üzerinde bulunan parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.	Hazır Yemek Fabrikasının bulunduğu bölgede yer alan parsel, Fteris Sokak üzerinde bulunmakta olup, yol cephesi dardır.
Fotoğraf			

Lefkada Tesisi'nin yer aldığı bölgede ise; konu gayrimenkul ile benzer kullanıma sahip emsal bulunmamaktadır. Topografik olarak hareketli yapıda olan bölge, ormanlar ile kaplıdır. Bölgede satışa sunulan parseller genellikle konut geliştirme amaçlı pazarlanmakta olup, istenen birim fiyatlar geniş aralıkta değişmektedir. Konu gayrimenkule yakın konumlu, plansız alanda yer alan, satışa konu 3 adet emsal tespit edilmiştir. Emsal bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 6: Lefkada – Satılık Arsa Emsalleri

	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**
İlan Bilgisi	spitogatos.gr 15875391	spitogatos.gr 14386014	spitogatos.gr 11233193
İletişim Bilgisi	Elinon GI +30 264 502 93 39	REMAX Value +30 264 520 03 80	DNK Capital +30 264 502 60 82
Arsa Alanı, net m²	9,074	7,743	7,064
İstenen Satış Fiyatı, €	190,000	100,000	180,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, €	20.9	12.9	25.5
Açıklama	Deniz seviyesinden yüksekliği konu gayrimenkul ile benzer olan parsele erişim toprak yol ile sağlanmaktadır. Yerleşim alanına daha yakın konumludur.	Vadi içerisinde yer alan parsele erişim toprak yol ile sağlanmaktadır. Vadi dolayısı ile manzarası kısıtlıdır.	Deniz seviyesinden yüksekliği konu gayrimenkul ile benzer olan parsele erişim toprak yol ile sağlanmaktadır. Yerleşim alanına daha yakın konumludur.
Fotoğraf			



5. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

5.1. PAZAR YAKLAŞIMI (250 HESAP)

Bu çalışmada, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa değerlerini tespit etmek için pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı, üç tesisin arsaları için ayrı ayrı ele alınmıştır. Pazar araştırmasında bilgisi edinilen satıştaki emsaller doğrultusunda değer kanaati oluşturulmuştur. Karşılaştırma birimi olarak, satış fiyatının arsa alanına bölümü dikkate alınmıştır Emsaller için pazarlık payı göz önüne alınarak gerçekleşebilir birim satış fiyatı öngörülmüştür. Daha sonra değeri etkileyen kriterler bazında ayarlama analizi yapılmıştır. Sayıca fazla olan parseller için, baz olarak seçilen parselin birim fiyatı tespit edildikten sonra şerefiyelendirme katsayısı uygulanmıştır.

Kallimanis Üretim Tesisi Arsaları: Üretim tesisinin yer aldığı parsel baz parsel olarak seçilmiştir. Aigialeia bölgesinde tespit edilen emsallerden faydalanılmıştır. Konum ve yol bağlantıları, arsa büyüklüğü, imar durumu, parsel şekli - yol cephesi ilişkisi gibi kriterler ışığında yapılan ayarlama analizi sonucunda baz parsel için birim değer 23.6 €/m² olarak tespit edilmiştir. Bitişik konumlu tarımsal kullanımlı parsel için ise, benzer kriterler dikkate alınarak belirlenen ayarlama katsayısı doğrultusunda 16.5 €/m² birim değere ulaşılmıştır.

Tablo 7: Pazar Yaklaşımı-Kallimanis Üretim Tesisi Arsaları

	Baz Parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Arsa Alanı, m²	37,239	2,349	4,000	5,500
İstenen Satış Fiyatı, €		75,000	80,000	120,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, €		31.9	20.0	21.8
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, €/m²		**28.7**	**19.0**	**20.7**
Konum/Yol Bağlantısı		Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum/Yol Bağlantısı için Ayarlama		0%	10%	15%
Arsa Alanı		2,349	4,000	5,500
Arsa Alanı için Ayarlama		-15%	-10%	-10%
İmar Durumu		Benzer	Benzer / Yüksek Gerilim Hattı	Benzer
İmar Durumu için Ayarlama		0%	15%	0%
Parsel Şekli - Yol Cephesi İlişkisi		Benzer	Benzer	Daha Kötü
Parsel Şekli - Yol Cephesi İlişkisi için Ayarlama		0%	0%	10%
Ayarlanmış Birim Arsa Değeri, €/m²	**23.6**	**24.4**	**21.9**	**23.8**

	Arsa Alanı, m²	Ayarlama Katsayısı	Birim Değer, €/m²	Toplam Değer, €	Toplam Değer, TL
Üretim Tesisi Parseli	37,238.94	1.00	23.6	880,114	32,337,935
Tarımsal Kullanımlı Parsel	5,330.45	0.70	16.5	88,187	3,240,238
Toplam				**968,301**	**35,578,173**

Hazır Yemek Fabrikası Arsası: Aigialeia bölgesinde tespit edilen emsallerden faydalanılmıştır. Konum ve yol bağlantıları, arsa büyüklüğü, imar durumu, parsel şekli - yol cephesi ilişkisi gibi kriterler ışığında yapılan ayarlama analizi sonucunda konu parsel için birim değer 21.8 €/m² olarak tespit edilmiştir.

Tablo 8: Pazar Yaklaşımı - Hazır Yemek Fabrikası Arsası

	Konu Parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Arsa Alanı, m²	10,368	2,349	4,000	5,500
İstenen Satış Fiyatı, €		75,000	80,000	120,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, €		31.9	20.0	21.8
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, €/m²		**28.7**	**19.0**	**20.7**
Konum/Yol Bağlantısı		Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Konum/Yol Bağlantısı için Ayarlama		-10%	-5%	0%
Arsa Alanı		2,349	4,000	5,500
Arsa Alanı için Ayarlama		-8%	-5%	-5%
İmar Durumu		Benzer	Benzer / Yüksek Gerilim Hattı	Benzer
İmar Durumu için Ayarlama		0%	15%	0%
Parsel Şekli - Yol Cephesi İlişkisi		Benzer	Benzer	Daha Kötü
Parsel Şekli - Yol Cephesi İlişkisi için Ayarlama		0%	0%	10%
Ayarlanmış Birim Arsa Değeri, €/m²	**21.8**	**23.6**	**20.0**	**21.8**
Toplam Değer, €	**225,613**			
Toplam Değer, TL	**8,289,687**			

Lefkada Tesisi Arsaları: Tesisin yer aldığı parsel baz parsel olarak seçilmiştir. Lefkada bölgesinde tespit edilen emsallerden faydalanılmıştır. Konum ve yol bağlantıları, arsa büyüklüğü, manzara gibi kriterler ışığında yapılan ayarlama analizi sonucunda baz parsel için birim değer 16.1 €/m² olarak tespit edilmiştir. Diğer parsel için ise, benzer kriterler dikkate alınarak belirlenen ayarlama katsayısı doğrultusunda 16.4 €/m² birim değere ulaşılmıştır.

Tablo 9: Pazar Yaklaşımı-Lefkada Tesisi Arsaları

	Baz Parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Arsa Alanı, net m²	7,292	9,074	7,743	7,064
İstenen Satış Fiyatı, €		190,000	100,000	180,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, €		20.9	12.9	25.5
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, €/m²		17.8	12.3	21.7
Konum		Benzer	Vadi İçi	Daha İyi
Konum için Ayarlama		0%	10%	-5%
Yerleşim Yerine Yakınlık		Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Yerleşim Yerine Yakınlık için Ayarlama		-10%	5%	-20%
Arsa Alanı		9,074	7,743	7,064
Arsa Alanı için Ayarlama		0%	-5%	0%
Yol & Ulaşılabilirlik		Toprak Yol	Toprak Yol	Toprak Yol
Yol & Ulaşılabilirlik için Ayarlama		15%	15%	15%
Manzara		Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Manzara için Ayarlama		-15%	5%	-15%
Ayarlanmış Birim Arsa Değeri, €/net m²	**16.1**	**16.0**	**15.9**	**16.2**

	Arsa Alanı, m²	Ayarlama Katsayısı	Birim Değer, €/m²	Toplam Değer, €	Toplam Değer, TL
Tesis Parseli	7,292.24	1.00	16.1	117,212	4,306,694
Boş Parsel	5,932.16	1.02	16.4	97,257	3,573,518
Toplam				**214,469**	**7,880,212**

Pazar yaklaşımı ile, konu gayrimenkullerin toplam geliştirilmemiş boş arsa değeri 1,408,383.- € (51,748,072.- TL) olarak tespit edilmiştir.

5.2. SABİT VARLIK LİSTESİ (252 & 253 HESAPLAR)

Bu bölümde; işveren tarafından temin edilen 31.12.2024 tarihli sabit varlık listesindeki Dardanel Greece S.A.'nın Yunanistan'daki üretim tesislerinde yer alan 252 ve 253 hesapta kayıtlı varlıklar dikkate alınmıştır.

Duran varlık listesinde birçok kalem genel isimlerle yazılmış olup saha çalışmasında varlıkların mevcudiyetine dair örneklem kontrollerde bulunulmuştur. Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Dardanel Greece S.A." firması yetkililerinde olacaktır. Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

Bu çalışmada söz konusu varlıkların değerlemesinde dikkate alınan unsurlar aşağıda özetlenmiştir.

- Varlıkların değerlemesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların iktisadi bütünlük içinde çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır. Takdir edilen değer; tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri içermekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda daha düşük bir değer söz konusu olacaktır. Değerleme konusu ekipmanın acil satış durumunda da, takdir edilen değerinden daha düşük bir değer söz konusu olacaktır.
- Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Bu çalışmada; "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar yaklaşımı, varlıkların muhasebe kayıtlarındaki tanımlarının kısıtlı oluşu ve tesislerin entegre olarak değerinin ortaya koyulmasında eksik kalabileceği düşünülerek kullanılmamıştır. Gelir yaklaşımı, bu yöntemle elde edilecek değerin varlık bazında ayrıştırılması mümkün olamayacağı için kullanılmamıştır.
- İşveren tarafından verilen bilgiye göre; konu gayrimenkulün satın alınması sürecinde PwC tarafından yürütülen PPA çalışmasında, Redvis firması tarafından yapılan değerleme çalışması dikkate alınmıştır. Bu kapsamda, KPMG tarafından da denetim süreci tamamlanan sabit varlık listeleri, şirketin muhasebe kayıtlarına esas kabul edilmiştir. Bu çalışmada, sabit varlık listesindeki giriş maliyetleri için söz konusu kayıtlar dikkate alınmıştır.
- İşveren tarafından, 252 hesap kalemlerinin yer altı ve yer üstü düzenleri de dahil olmak üzere tüm geliştirmeleri kapsadığı bilgisi verilmiştir.
- Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler yerine koyma maliyeti olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler, pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Endeksleme yönteminde; varlığın özelliklerine bağlı olarak döviz kuru, döviz cinsine bağlı enflasyon oranları ya da döviz bazlı endeksler dikkate alınmıştır.
- Faydalı ömür kabulleri, işveren ile yapılan mutabakat doğrultusunda 252 hesaptaki kalemler için 25 yıl, 253 hesaptaki kalemler için 10 yıl kabul edilmiştir. 2024 yılındaki yeni girişlerin ömür kabulünde ise, varlıkların niteliği göz önüne alınarak takdir yapılmıştır.

Bu kabuller çerçevesinde diğer sabit varlık değerleme sonuçlarını içeren özet sonuç tablosu aşağıda verilmiştir. Varlık bazlı sonuç tablosu rapor eki olarak elektronik ortamda teslim edilmiştir. Ekteki tablolar bu raporla bir bütündür, raporda yer verilmeyen bazı açıklamalar eklerin içerisindeki tablolarda yer alabilir.

Tablo 10: Sabit Varlık Listesi Değerleme Sonuçları

	31.12.2024 tarihi itibarıyla UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer, KDV Hariç	
	€	TL
Binalar (252 hesap)	6,138,860	225,559,506
Tesis, Makine ve Cihazlar (253 hesap)	4,392,989	161,411,158
Toplam	**10,531,849**	**386,970,664**

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

6.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

İşveren tarafından sağlanan belgeler incelendiğinde; konu tesislerin doğru parsel üzerinde ve onaylı projeleri ile uyumlu olarak geliştirildiği tespit edilmiştir.

Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki olası haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek UFRS esaslı gerçeğe uygun değer belirlenmiştir. Belirlenen değer; pazar değerini ifade etmemekte olup, satış ve ipotek amaçlı kullanılamaz.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

Konu gayrimenkuller yurt dışında bulunduğu için, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde geçerli olan mevzuata ilişkin bilgiler rapor kapsamına dahil edilmemiştir.

6.3. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

> *En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasallık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, değerin temelini teşkil eder.*

Konu gayrimenkuller için en iyi ve en verimli kullanımın, mevcut kullanımlarının devamı olduğu kanaatindeyiz.

7. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu varlıklar üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu yönündedir:

	UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer	
	€	TL
Arsalar (250 hesap)	1,408,383	51,748,072
Binalar (252 hesap)	6,138,860	225,559,506
Tesis, Makine ve Cihazlar (253 hesap)	4,392,989	161,411,158
Toplam (KDV hariç)	**11,940,232**	**438,718,736**
Toplam (KDV dahil)	**14,805,888**	**544,011,233**

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususların ve kullanılan verilerin piyasa koşullarına uygun olduğu, uygulanan değerleme yöntemleri ile takdir edilen sonuçların makul olduğu kanaatindeyiz.

* *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

* *30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır (EUR/TL = 36.7429, Bülten No: 2024/247).*

* *Yunanistan'da geçerli KDV oranı %24'tür.*

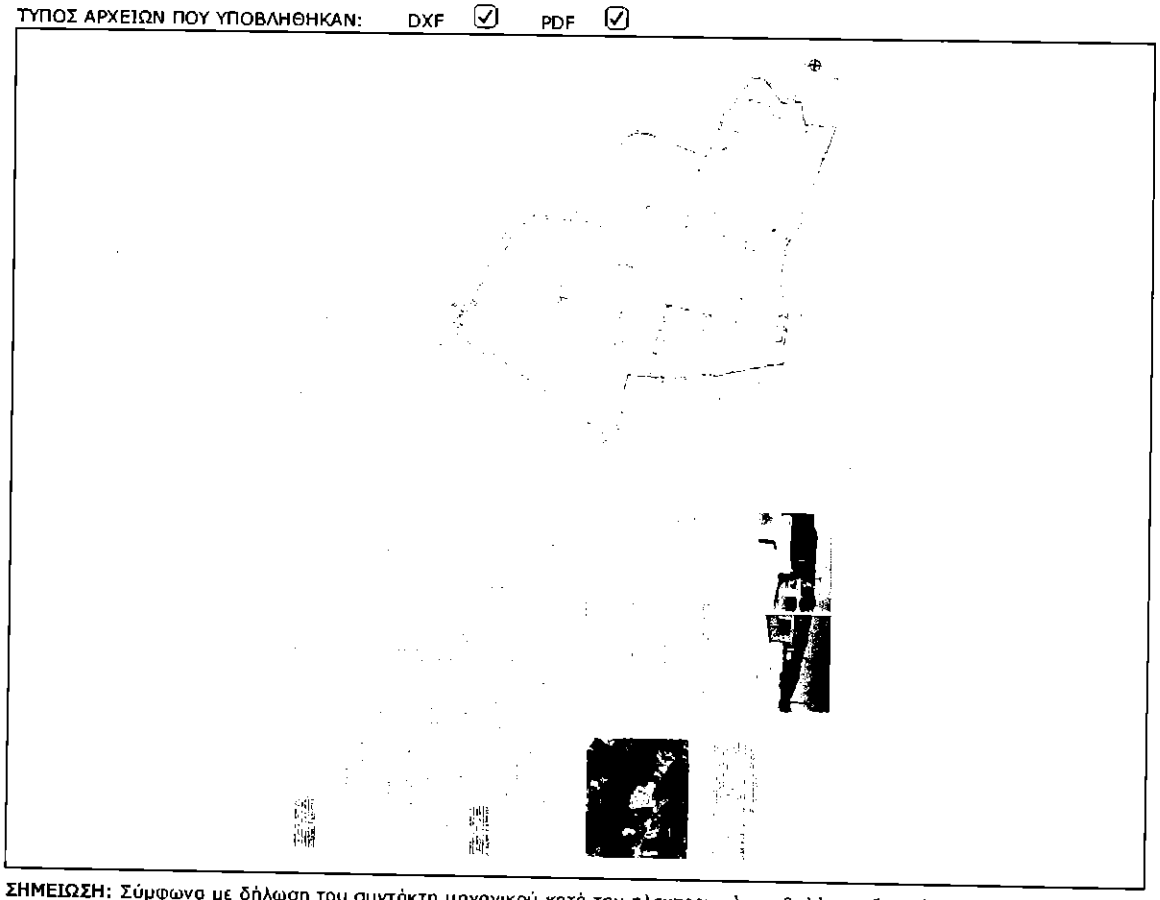
RAPOR EKLERİ

- ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): 1621288
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: 19/09/2022

ΤΥΠΟΣ ΑΡΧΕΙΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΗΚΑΝ: DXF ☑ PDF ☑



ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Σύμφωνα με δήλωση του συντάκτη μηχανικού κατά την ηλεκτρονική υποβολή του διαγράμματος, τα στοιχεία του υποβληθέντος διανυσματικού αρχείου είναι ταυτόσημα με αυτά του υποβληθέντος αρχείου εικόνας.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΘΕΣΗ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αχαΐας	ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:

ΤΙΤΛΟΣ: ΑΙΓΙΑΛΕΙΑ
ΕΙΔΟΣ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ
ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ87
ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΗΤΣΟΥ
ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ: ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

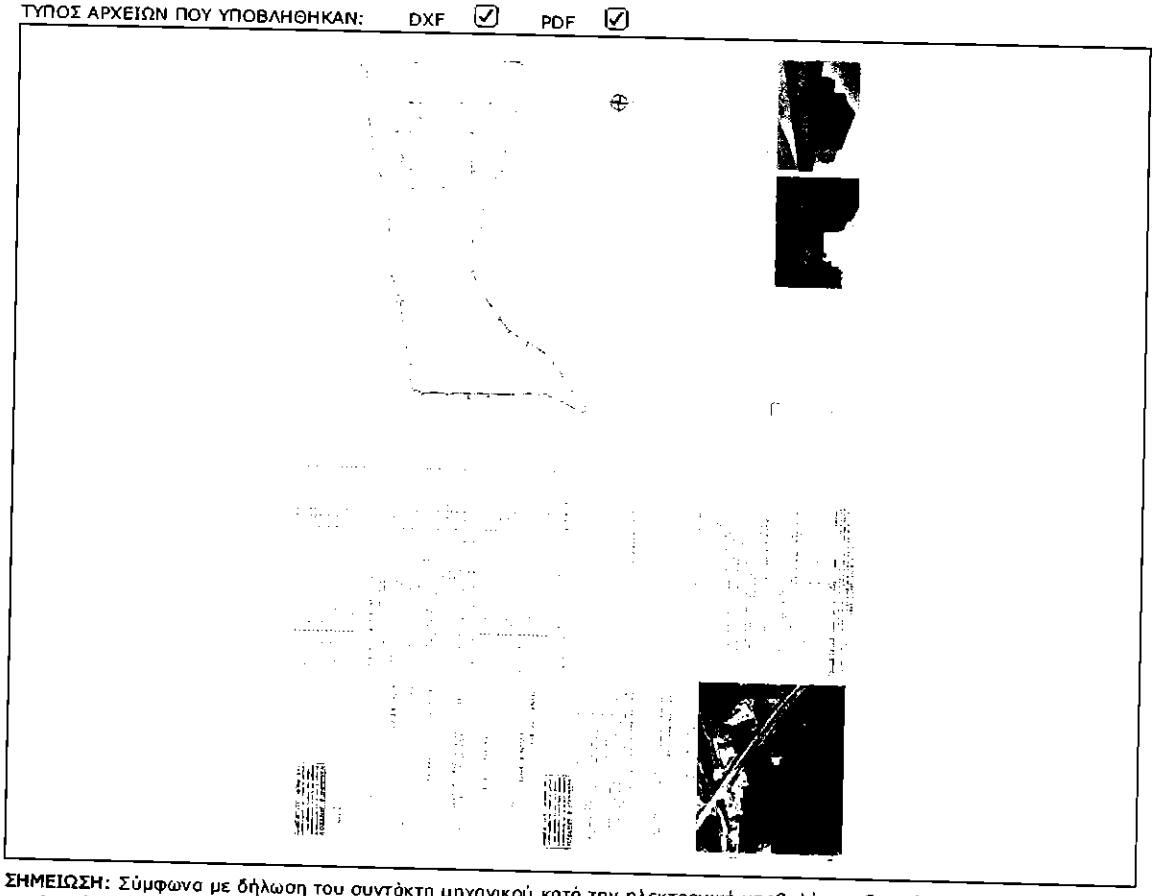
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 20/07/2022
ΚΛΙΜΑΚΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 1:500

Α.Μ.: 59951

[redacted] - ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): 1583782
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: 19/09/2022
ΤΥΠΟΣ ΑΡΧΕΙΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΗΚΑΝ: DXF ☑ PDF ☑



ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Σύμφωνα με δήλωση του συντάκτη μηχανικού κατά την ηλεκτρονική υποβολή του διαγράμματος, τα στοιχεία του υποβληθέντος διανυσματικού αρχείου είναι ταυτόσημα με αυτά του υποβληθέντος αρχείου εικόνας.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΘΕΣΗ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αχαΐας	ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:

ΤΙΤΛΟΣ: ΚΟΥΛΟΥΡΑ
ΕΙΔΟΣ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ
ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ87
ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΗΤΣΟΥ
ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ: ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

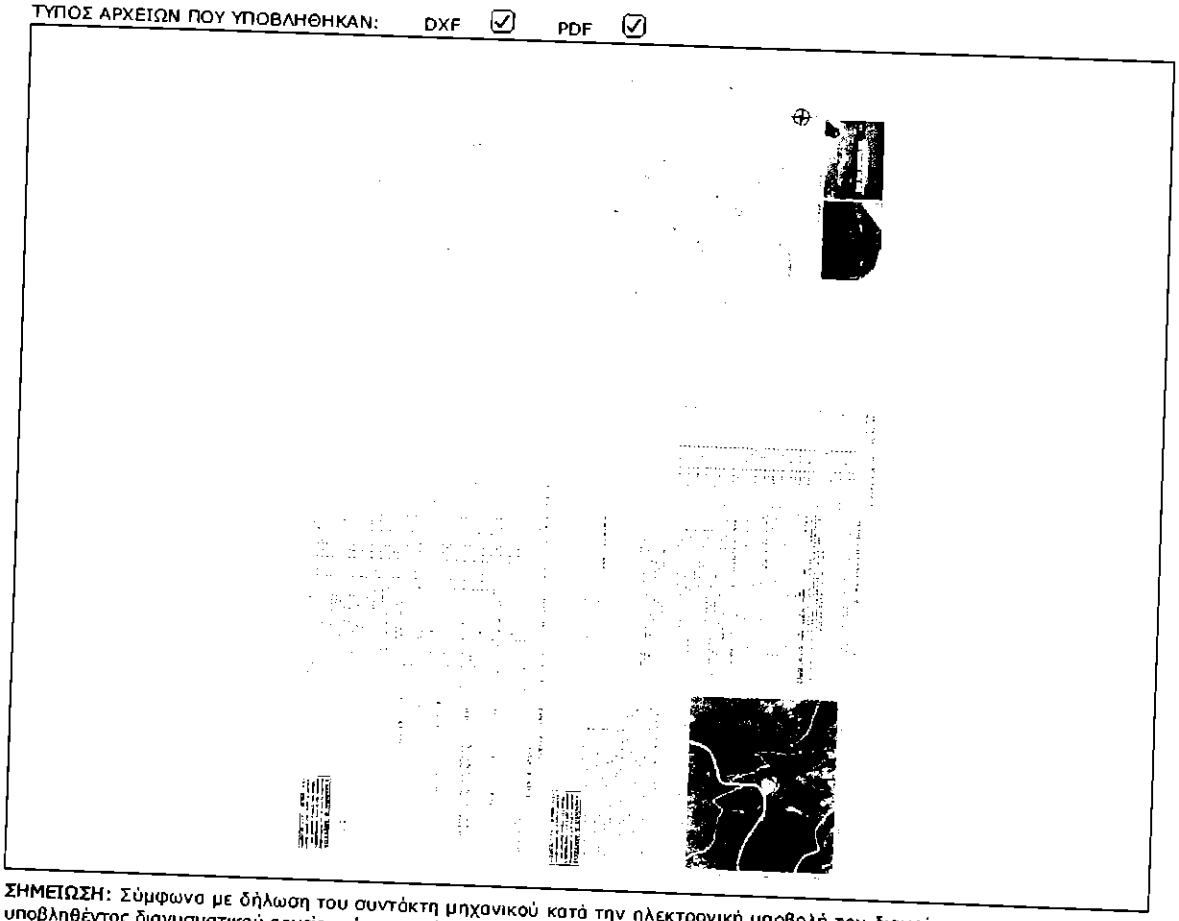
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 27/07/2022
ΚΛΙΜΑΚΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 1:500

Α.Μ.: 59951

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): 1581856
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: 19/09/2022

ΤΥΠΟΣ ΑΡΧΕΙΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΗΚΑΝ: DXF ☑ PDF ☑



ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Σύμφωνα με δήλωση του συντάκτη μηχανικού κατά την ηλεκτρονική υποβολή του διαγράμματος, τα στοιχεία του υποβληθέντος διανυσματικού αρχείου είναι ταυτόσημα με αυτά του υποβληθέντος αρχείου εικόνας.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΘΕΣΗ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	Λευκάδος	ΛΕΥΚΑΔΟΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:

ΤΙΤΛΟΣ: ΑΣΠΡΟΓΕΡΑΚΑΤΑ
ΕΙΔΟΣ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ
ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ87
ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΗΤΣΟΥ
ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ: ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 22/07/2022
ΚΛΙΜΑΚΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 1:500
Α.Μ.: 59951

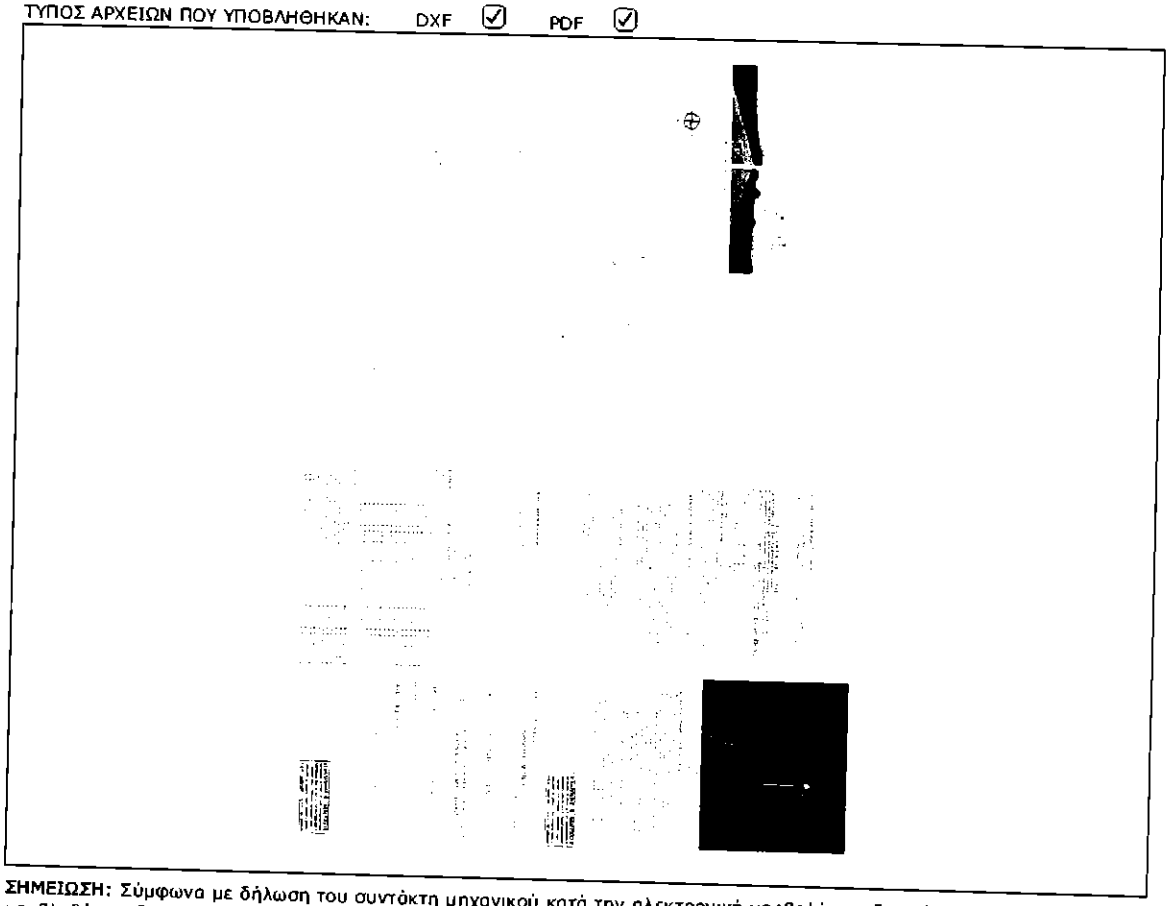
ΚΑΕΚ: 340361201036,340361201040

- ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): 1628243
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: 19/09/2022

ΤΥΠΟΣ ΑΡΧΕΙΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΗΚΑΝ: DXF ☑ PDF ☑



ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Σύμφωνα με δήλωση του συντάκτη μηχανικού κατά την ηλεκτρονική υποβολή του διαγράμματος, τα στοιχεία του υποβληθέντος διανυσματικού αρχείου είναι ταυτόσημα με αυτά του υποβληθέντος αρχείου εικόνας.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΘΕΣΗ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	Λευκάδος	ΛΕΥΚΑΔΟΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:

ΤΙΤΛΟΣ: ΒΟΥΝΙ 2
ΕΙΔΟΣ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ
ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ87
ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΗΤΣΟΥ
ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ: ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 16/09/2022
ΚΛΙΜΑΚΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 1:500

Α.Μ.: 59951

ΚΑΕΚ: 340361201042

RAPOR EKLERİ

YETERLİLİKLER

ÇELEN

Güniz ÇELEN CRE, MAI, FRICS

Lisanslı Değerleme Uzmanı M.Arch. MBA

RICS CRE FOR OVER 50 YEARS, THE MOST TRUSTED ADVISORS IN REAL ESTATE

2017 Landauer / White Ödülü sahibi

2003 -	**ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**, İstanbul Yönetim Kurulu Başkanı
1995 - 2003	**ÇELEN DEĞERLEME MERKEZİ**, İstanbul Genel Müdür
1988 - 1995	**KISKA HOLDING A.Ş.** İstanbul Başkan Yardımcısı – Yatırımlar & Geliştirme Projeleri **İSTANBUL TURİZM ve OTELCİLİK A.Ş.** The Marmara Otelleri, İstanbul İcra Kurulu Üyesi
1984 - 1988	**KISKA YATIRIM ve ULUSLARARASI TİCARET MERKEZİ**, İstanbul Genel Müdür Yardımcısı
1981 - 1984	**UNITED CONTRACTORS HOLDING Inc.** İstanbul Proje Mühendisi
1975 - 1979	**ODTÜ Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi**, Ankara Öğrenci Asistan, Asistan
1975 - 1981	**ÇELEN ve ÇELEN PROJE GELİŞTİRME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ Ltd.**, İstanbul Proje Geliştirme Uzmanı

MESLEKİ ÜYELİK VE SORUMLULUKLAR

The Royal Institution of Chartered Surveyors, Mahkeme Bilirkişiliği, İngiltere (2019-)
The Royal Courts of Justice, Kraliyet Mahkemeleri Bilirkişiliği, İngiltere (2018-)
CRE The Counselors of Real Estate Global – Yönetim Kurulu Üyesi (2019-2021) Chicago, ILL, ABD
CRE The Counselors of Real Estate ABD – Avrupa Yönetim Kurulu Başkanı (2016-2018)
Appraisal Institute ABD – Yönetim Kurulu Üyesi (2012-2016) Chicago, ABD
DUD Değerleme Uzmanları Derneği – Kurucu Onursal Başkan (2001-2007)
Darüşşafaka Cemiyeti – Yönetim Kurulu Üyesi (2013-2019)
ULI, Urban Land Institute – Türkiye İcra Komitesi Üyesi (2000-2015)
TMMMB Türk Müşavir Mimarlar ve Mühendisler Birliği - Yönetim Kurulu Üyesi (2006-2008)
İPYD – İstanbul Proje Yönetim Derneği – Yönetim Kurulu Üyesi (1999-2000)
YASED – Yabancı Sermaye Derneği – Denetçi ve Yüksek Danışma Kurulu Üyesi
Mimarlar Odası, Üye, İstanbul

EĞİTİM ve ÜNVANLAR

2003 - 2005	**The Royal Institution of Chartered Surveyors**, Londra, İngiltere **FRICS**, 1174263
1999-2005	**Appraisal Institute**, Chicago, ABD **MAI**, 12302
2003	**SPK Sermaye Piyasası Kurulu, TDUB Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği** Değerleme Uzmanlığı Lisansı, No: 400104, Dönem Birincisi
1999 - 2002	**The Counselors of Real Estate**, Chicago, ABD **CRE**, 2085
1994 - 1995	**Koç Üniversitesi, İdari Bilimler Fak, İşletme Enstitüsü**, İstanbul Finans ağırlıklı İşletme Yüksek Lisansı, **MBA**
1981 - 1982	**Boğaziçi Üniversitesi, İşletme Lisansüstü Programı**, İstanbul Proje Yönetimi Programı
1976 - 1981	**Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Endüstri Müh. Bölümü / Mimarlık Bölümü**, Ankara Lisansüstü, **M. Arch.**
1972 – 1976	**Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Bölümü**, Ankara Lisans, **B. Arch.**

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.04.2003 No : 400104

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Güniz ÇELEN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER

Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1078

Sayın Güniz ÇELEN

(T.C. Kimlik No: 55936020448 - Lisans No: 400104)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

Tarih : 11.04.2003

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette **Bulunanlar İçin Lisanslama** ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Nalan SEÇKİN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TORGÖZ
GENEL SEKRETER

TSPAB Türkiye Sermaye Piyasaları Aracı Kurumlar Birliği
EUROLUX 2001

Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1081

Sayın Nalan SEÇKİN

(T.C. Kimlik No: 39682576152 - Lisans No: 400111)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 08.05.2014

No : 402698

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Zeynep TALAS

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2236

Sayın Zeynep POYRAZ

(T.C. Kimlik No: 42061393424 - Lisans No: 402698)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

SPL

No : 405837

Tarih : 04.08.2016

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doruk ÇELEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANDOGAN
LISANSLAMA VE SICIL MÜDÜRÜ

Tuba ERDOĞAN YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2671

Sayın Doruk ÇELEN

(T.C. Kimlik No: 55930020666 - Lisans No: 405837)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

DARDANEL

"PORTFÖY"

ÇANAKKALE - EDİRNE - İSTANBUL - ÇORUM

DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi / Numarası: 07.02.2025 / 14

Sunulan:

Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.

Haydar Aliyev Cad. No: 142 Tarabya, Sarıyer, İstanbul

Hazırlayan:

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

(A collaborating firm of Andersen Global)

Ehram Yokuşu Sokak No: 10/5
Bebek, Beşiktaş, İstanbul

www.celen.com.tr

ÇELEN
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

07.02.2025

Sayın Aşkın Kurultak
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Haydar Aliyev Cad. No: 142
Tarabya, Sarıyer, İstanbul

Konu: *Çanakkale, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer alan konut + ticaret imarlı üretim tesisi ve depolama tesisi arsaları; Çanakkale, Merkez İlçesi, Sarıcaeli Mahallesi'nde, orman kadastrosu içerisinde yer alan arazi; Çanakkale, Ezine İlçesi'ndeki Ezine Gıda İhtisas OSB'de yer alan geliştirilmemiş boş sanayi arsaları; Edirne, Enez İlçesi'ndeki geliştirilmemiş boş sanayi arsası; İstanbul, Sarıyer İlçesinde yer alan ofis kullanımlı yalı; Çorum, İskilip İlçesi'ndeki tarla vasıflı araziler.*

Sayın Kurultak,

Konu gayrimenkuller ve çevre yapılanmaları yerinde tetkik ettikten sonra, konu gayrimenkullerin yakın çevresinde alacağı rolü de dikkate alarak çalışmalarımızı tamamladık.

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu varlıklar üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu yönündedir:

İl	İlçe	Mahalle Köy	Ada / Parsel	Parsel Alanı, m²	Mülkiyet Durumu	Yasal Durum Gerçeğe Uygun Değer (TL) KDV Hariç	Yasal Durum Gerçeğe Uygun Değer (TL) KDV Dahil	Mevcut Durum Gerçeğe Uygun Değer (TL) KDV Hariç	Mevcut Durum Gerçeğe Uygun Değer (TL) KDV Dahil
Çanakkale	Merkez	Kepez	303/2,3,4,5,6,7,8	51,176.39	Tam Mülkiyet	2,565,200,000	2,821,720,000	2,565,200,000	2,821,720,000
Çanakkale	Merkez	Kepez	554/1	16,181.17	Tam Mülkiyet	648,890,000	713,779,000	648,890,000	713,779,000
Çanakkale	Merkez	Sarıcaeli	144/121	13,916.69	Tam Mülkiyet	-	-	-	-
Çanakkale	Ezine	Balıklı	119/14	56,876.04	Tahsis	341,256,240	-	341,256,240	-
Edirne	Enez	Yeni Mahalle	114/26	43,666.84	Tam Mülkiyet	60,200,000	66,220,000	60,200,000	66,220,000
İstanbul	Sarıyer	Tarabya	1030/9	328.00	Tam Mülkiyet	862,782,000	1,035,338,400	880,213,000	1,056,255,600
Çorum	İskilip	Örübağ Köyü	135/107,112,116-148/3	113,842.68	Tam Mülkiyet	13,177,000	14,494,700	13,177,000	14,494,700
Makine & Ekipman (Çanakkale)						813,600,520	976,320,624	813,600,520	976,320,624

- İmar durumu değişikliği nedeni ile, Çanakkale, Kepez'de yer alan parseller üzerindeki üretim ve depolama tesisi binaları değerleme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur. Üretim tesisi parsellerinin (303 Ada) imar fonksiyonu "konut-ticaret-sosyal tesis alanı" olup, net arsa alanı 41,800 m²'dir. Çalışmamızda konu gayrimenkullerin tevhit edileceği varsayımı ile net parsel büyüklüğü dikkate alınmıştır. Bu bağlamda, tapu niteliğinin de "arsa" olarak düzenleneceği kabulüyle %10 KDV uygulanmıştır. Depolama tesisi parselinin (554 Ada) imar fonksiyonu ise "ticaret ve konut" olarak belirlenmiş olup, imar terkleri yapılmıştır. Arsa niteliğinde olduğundan KDV oranı %10'dur.

- Sarıcaeli'de yer alan parselin tamamı "orman" olarak belirlenerek orman kadastrosuna alınmıştır. Konu gayrimenkulün hukuki durumu nedeniyle değer takdiri yapılamayacağı kanaatine varılmıştır.

- OSB tahsis bedellerinin KDV'den muaf olduğu kabulü ile KDV eklenmemiştir.

- Takdir edilen makine & ekipman değeri, finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanları kapsamamaktadır. Finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanların bilgi amaçlı değeri (37,997,201.- TL) olarak hesaplanmıştır.

Ekteki rapor kabullerimizi, kısıtlamaları, konu gayrimenkullerin hukuki, fiziki tanımını ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, gayrimenkullerin aktif rol alacağı pazar koşullarını ve değerleme çalışmasının gerekçelerini kapsamaktadır.

Konu gayrimenkuller ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin varmış olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını belirtiriz.

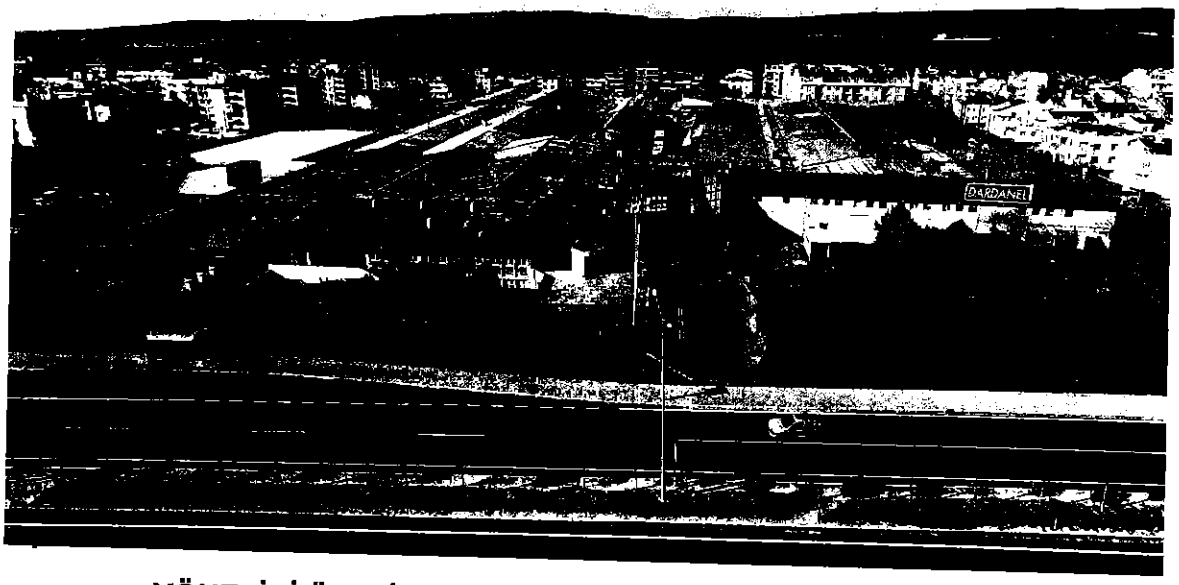
Saygılarımızla,

ÇELEN Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güniz ÇELEN, CRE, MAI, FRICS
Yönetim Kurulu Başkanı

* *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

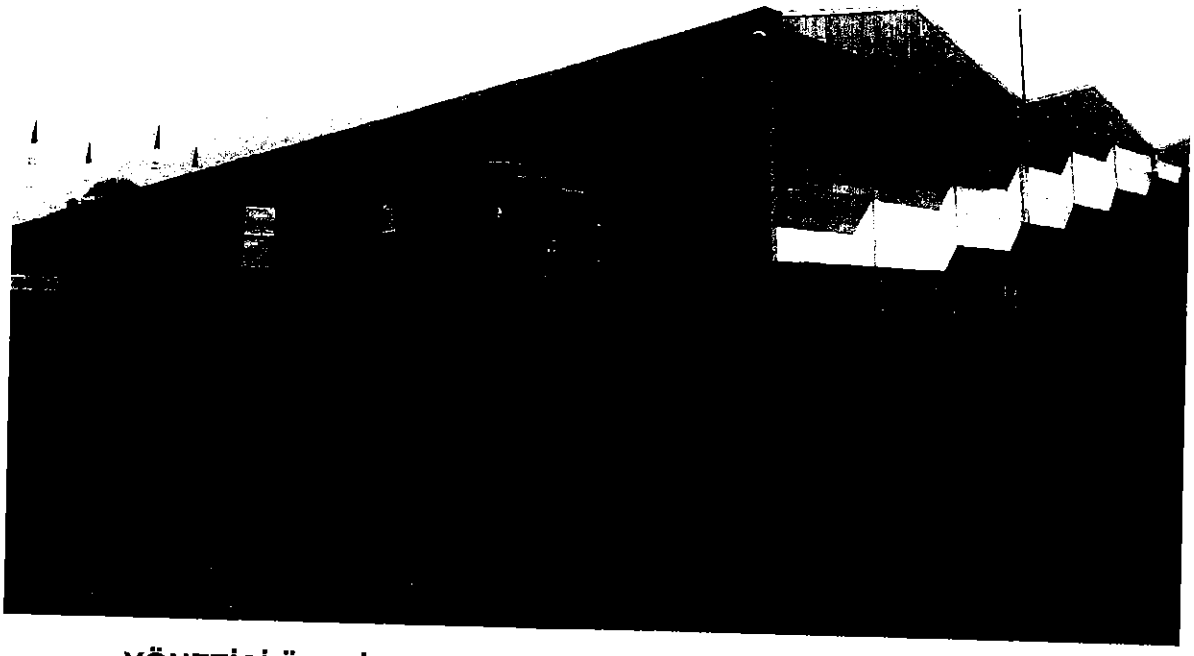
Ehram Yokuşu Sokak No: 10/5 PK: 34342 Bebek, Beşiktaş, İstanbul
Tel: +90 212 358 38 88 E-mail: celen@celen.com.tr www.celen.com.tr



YÖNETİCİ ÖZETİ – ÇANAKKALE "ÜRETİM TESİSİ ARSASI"

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Boğazkent Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 51, Kepez, Çanakkale
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi 303 Ada'da yer alan, 13,632.00 m² büyüklüğündeki 2 Parsel, 894.30 m² büyüklüğündeki 3 Parsel, 3,245.00 m² büyüklüğündeki 4 Parsel, 16,783.29 m² büyüklüğündeki 5 Parsel, 1,875.90 m² büyüklüğündeki 6 Parsel, 1,798.66 m² büyüklüğündeki 7 Parsel, 12,947.24 m² büyüklüğündeki 8 Parsel olarak kayıtlı arsalar
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Değer Tarihi	31.12.2024
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	Toplam Brüt Arsa Alanı : 51,176.39 m² Toplam Net Arsa Alanı : 41,800.00 m²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-
Mevcut Kullanım	Konu gayrimenkuller üzerinde üretim tesisi bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut binaların, yeni imar durumu kapsamında en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, geliştirmelerin ekonomik değeri olmadığı kabul edilmiştir. Konu gayrimenkul geliştirilmemiş boş arsa olarak ele alınmıştır.
İmar Durumu	Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı, E: 1.80
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	**Nihai Değer (KDV hariç)** **2,565,200,000.- TL** **Nihai Değer (KDV dahil*)** **2,821,720,000.- TL** ** Çalışmamızda konu gayrimenkullerin tevhit edileceği varsayımı ile net parsel büyüklüğü dikkate alınmıştır. Bu bağlamda, tapu niteliğinin de "arsa" olarak düzenleneceği kabulüyle %10 KDV uygulanmıştır.*

* *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*



YÖNETİCİ ÖZETİ – ÇANAKKALE "DEPOLAMA TESİSİ ARSASI"

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Boğazkent Mahallesi, Çanakkale-İzmir Asfaltı, Kepez, Çanakkale
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer alan, 16,181.17 m² büyüklüğündeki 554 Ada 1 Parsel olarak kayıtlı arsa
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Değer Tarihi	31.12.2024
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	16,181.17 m²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-
Mevcut Kullanım	Konu gayrimenkul üzerinde depolama tesisi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan mevcut binaların, yeni imar durumu kapsamında en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, geliştirmelerin ekonomik değeri olmadığı kabul edilmiştir. Konu gayrimenkul geliştirilmemiş boş arsa olarak ele alınmıştır.
İmar Durumu	Ticaret + Konut Alanı, E:1.00, h_{maks}: 18.50 m
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	**Nihai Değer (KDV hariç)** **648,890,000.- TL** **Nihai Değer (KDV dahil)** **713,779,000.- TL**

* *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

YÖNETİCİ ÖZETİ – ÇANAKKALE "SARICAELİ ARSASI"

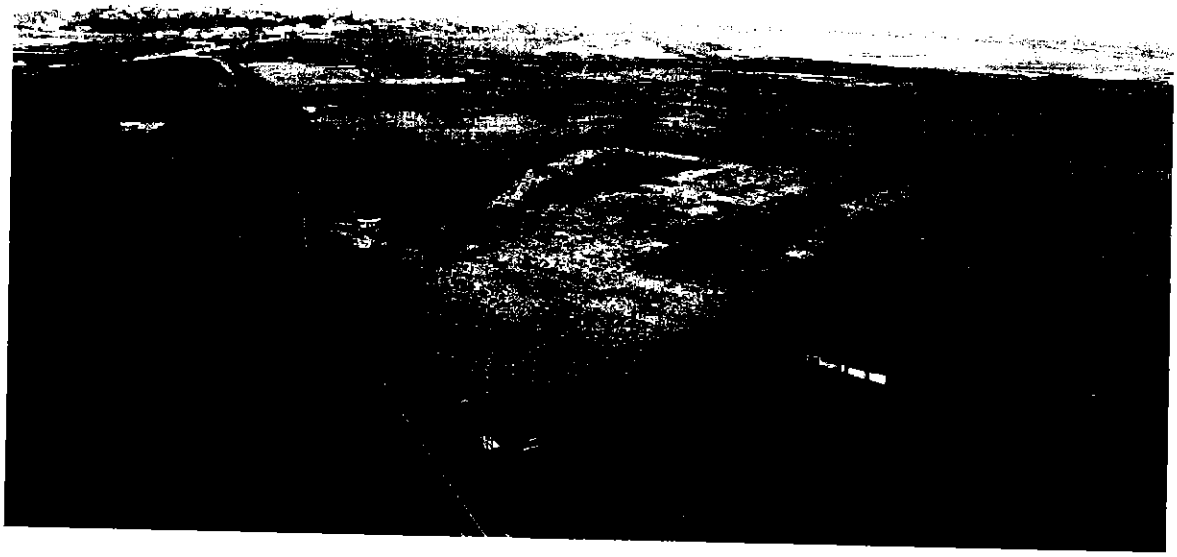
İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Sarıcaeli Köyü, Çanakkale
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Sarıcaeli Mahallesi'nde yer alan, 144 Ada 121 Parsel olarak kayıtlı 13,916.69 m² büyüklüğündeki "tarla" vasıflı arazi
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet (tapu kayıtlarında satışı kısıtlayan beyan bulunmaktadır)
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Değer Tarihi	31.12.2024
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	13,916.69 m²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-
Mevcut Kullanım	Arazi
İmar Durumu	Plansız Alan "Kesinleşen orman kadastrosuna göre tamamı orman sayılan yerlerdendir."
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	Hukuki durumu nedeniyle değer takdiri yapılamamıştır.

* *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

YÖNETİCİ ÖZETİ – EZİNE "OSB ARSASI"

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Balıklı Mahallesi, Ezine Gıda İhtisas OSB, Ezine - Çanakkale
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Balıklı Mahallesi'nde yer alan, 119 Ada 14 Parsel olarak kayıtlı, 56,876.04 m² büyüklüğündeki "arsa"
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tahsis
Gayrimenkul Sahibi	Ezine Gıda İhtisas OSB Müdürlüğü
Değer Tarihi	31.12.2024
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	56,876.04 m²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-
Mevcut Kullanım	Geliştirilmemiş boş arsa
İmar Durumu	Sanayi Alanı, E: 1.00
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	**Tahsis Değeri (KDV Hariç*) 341,256,240.- TL** ** OSB tahsis bedellerinin KDV'den muaf olduğu kabulü ile KDV eklenmemiştir.*

* *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*



YÖNETİCİ ÖZETİ – EDİRNE "SANAYİ ARSASI"

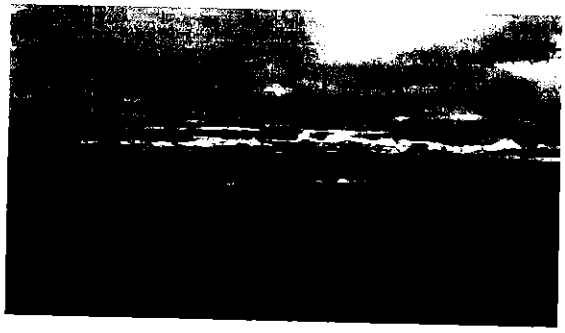
İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Ova Mevkii, Yeni Mahalle, Enez – Edirne
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Edirne İli, Enez İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, 114 Ada 26 Parsel olarak kayıtlı 43,666.84 m² büyüklüğündeki arsa
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Değer Tarihi	31.12.2024
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	43,666.84 m²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-
Mevcut Kullanım	Geliştirilmemiş boş arsa
İmar Durumu	Sanayi Alanı, yapılanma koşulları: avan proje
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	**Nihai Değer (KDV hariç) 60,200,000.- TL** **Nihai Değer (KDV dahil) 66,220,000.- TL**

* *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

YÖNETİCİ ÖZETİ – İSTANBUL "YALI"

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Haydar Aliyev Caddesi, No: 142, Tarabya, Sarıyer, İstanbul
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi'nde yer alan 1030 Ada 9 Parsel olarak kayıtlı 328 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş ofis kullanımlı yalı.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Değer Tarihi	31.12.2023
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	328 m²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	Müştemilat Dahil: 837 m² Müştemilat Hariç: 782 m²
Mevcut Kullanım	Ofis
İmar Durumu	Boğaziçi Alanı Öngörünüm Bölgesi sınırları içinde, "Koruya Katılacak Alan" kapsamında olup, 2. Grup tescilli korunması gerekli Kültür Varlığı mevcuttur.
Yasal Durum **Gerçeğe Uygun Değer (UFRS)** **(31.12.2024 itibarıyla)**	**Nihai Değer (KDV hariç) 862,782,000.- TL** **Nihai Değer (KDV dahil) 1,035,338,400.- TL**
Mevcut Durum **Gerçeğe Uygun Değer (UFRS)** **(31.12.2024 itibarıyla)**	**Nihai Değer (KDV hariç) 880,213,000.- TL** **Nihai Değer (KDV dahil) 1,056,255,600.- TL**

* *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*



YÖNETİCİ ÖZETİ – ÇORUM "TARLA VASIFLI ARAZİLER"

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Örübağ Köyü, İskilip, Çorum
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çorum İli, İskilip İlçesi, Örübağ Köyü, 135 Ada 112, 107 ve 116 Parseller ile 148 Ada 3 Parsel olarak kayıtlı "tarla" vasıflı araziler
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Değer Tarihi	31.12.2024
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	**Ada / Parsel / Alan, m²** 135 / 112 / 47,412.56 135 / 107 / 10,285.55 135 / 116 / 10,354.07 148 / 3 / 45,790.50 **Toplam / 113,842.68**
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-
Mevcut Kullanım	Arazi
İmar Durumu	Tarım Alanı
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	**Ada / Parsel / Toplam Değer, TL** 135 / 112 / 5,458,000.- TL 135 / 107 / 1,160,000.- TL 135 / 116 / 1,287,000.- TL 148 / 3 / 5,272,000.- TL **Toplam Değer (KDV hariç) / 13,177,000.- TL** **Toplam Değer (KDV dahil) / 14,494,700.- TL**

* *Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

İÇİNDEKİLER

1. **ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ** **12**
2. **RAPOR BİLGİLERİ** **13**
   2.1. SERTİFİKASYON 13
   2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR 14
   2.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI 15
   2.4. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI 15
   2.5. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI 15
   2.6. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI 15
   2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI 16
   2.8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH 17
   2.9. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ 17
   2.10. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ 20
3. **ÇANAKKALE / KEPEZ - ÜRETİM TESİSİ ARSALARI** **21**
   3.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI 21
      3.1.1. HUKUKİ TANIM 21
      3.1.2. FİZİKİ TANIM 23
   3.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER 24
      3.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER 24
      3.2.2. PAZAR ANALİZİ 26
   3.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI 28
      3.3.1. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI 28
   3.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER 31
      3.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI 31
      3.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ 31
      3.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER 32
      3.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI 32
   3.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 32
4. **ÇANAKKALE / KEPEZ - DEPOLAMA TESİSİ ARSASI** **33**
   4.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI 33
      4.1.1. HUKUKİ TANIM 33
      4.1.2. FİZİKİ TANIM 35
   4.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER 36
   4.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI 36
      4.3.1. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI 36
   4.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER 38
      4.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI 38
      4.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ 38
      4.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER 39
      4.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI 39
   4.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 39
5. **ÇANAKKALE / SARICAELİ - ARAZİ** **40**
   5.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI 40
      5.1.1. HUKUKİ TANIM 40
      5.1.2. FİZİKİ TANIM 42
   5.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER 42
      5.2.1. PAZAR ANALİZİ 42
   5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI 43
   5.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER 43
      5.4.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ 43
      5.4.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER 43
      5.4.3. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI 43
   5.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 44
6. **ÇANAKKALE / EZİNE GIDA İHTİSAS OSB - SANAYİ ARSASI** **44**
   6.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI 44
      6.1.1. HUKUKİ TANIM 44
      6.1.2. FİZİKİ TANIM 45
   6.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER 47
      6.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER 47
      6.2.2. PAZAR ANALİZİ 47
   6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI 47
   6.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER 48
      6.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI 48

6.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ 48
6.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER 48
6.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI 48
6.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 48
7. EDİRNE / ENEZ – SANAYİ ARSASI 49
7.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI 50
7.1.1. HUKUKI TANIM 50
7.1.2. FİZİKİ TANIM 50
7.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER 51
7.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER 53
7.2.2. PAZAR ANALİZİ 53
7.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI 54
7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI 55
7.3.2. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI 55
7.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER 56
7.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI 58
7.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKI DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ 58
7.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER 58
7.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI 58
7.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 58
8. İSTANBUL / TARABYA - YALI 59
8.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI 60
8.1.1. HUKUKİ TANIM 60
8.1.2. FİZİKİ TANIM 60
8.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER 62
8.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER 65
8.2.2. PAZAR ANALİZİ 65
8.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI 67
8.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI 70
8.3.2. GELİR YAKLAŞIMI 70
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER 71
8.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI 72
8.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKI DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ 72
8.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER 73
8.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI 73
8.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 73
9. ÇORUM / İSKİLİP - TARLA VASIFLI ARAZİLER 73
9.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI 74
9.1.1. HUKUKİ TANIM 74
9.1.2. FİZİKİ TANIM 74
9.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER 75
9.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER 77
9.2.2. PAZAR ANALİZİ 77
9.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI 78
9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI 79
9.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER 79
9.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI 80
9.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKI DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ 80
9.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER 80
9.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI 80
9.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 80
10. ÇANAKKALE ÜRETİM TESİSLERİ – DİĞER VARLIKLAR 80
11. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 81
..... 83

1. ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.: Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/11/2003 tarih ve 2003/54 sayılı haftalık bülteninde yer aldığı üzere "Seri: VIII, No:35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmasına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmış Lisanslı Değerleme Şirketi'dir. Çelen, ayrıca, BDDK'nın "Bankalara Değerleme Hizmeti Vermeye Yetkili Kuruluşlar" listesinde yer almaktadır.

Uluslararası tanınırlığı ve imza yetkileriyle AI - Appraisal Institute üyeliğine bağlı olarak USPAP ve RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından regüle edilen kurum olarak RICS standartları ve IVSC Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun değerleme ve danışmanlık raporları üretmektedir.

Şirketin, ABD'de de aktif olan önemli vergi, hukuk ve değerleme grubu Andersen Global ile "işbirliği anlaşması" mevcuttur.

Ehram Yokuşu Sokak No: 10/5, Bebek, Beşiktaş, İstanbul adresinde yer almaktadır.

Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.: Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş., Türkiye merkezli bir gıda şirketidir. 1984 yılında Niyazi Önen tarafından kurulan şirket, Türkiye'nin ilk konserve ton balığı üreticisidir. Şirket, 1994 yılından bu yana Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. 1990'lardan itibaren ürün yelpazesi "Dardanel Ton" konserve ton balığı, diğer konserve yiyecekler ve hazır sandviçlere kadar genişlemiştir. Şirket, Mr. NO ve Baricci markaları ile sandviç ve atıştırmalıklar üretmektedir ve Dardenia adıyla balık-ekmek lokantası zinciri işletmektedir. Aynı zamanda 1991 yılından bu yana futbol kulübü Çanakkale Dardanelspor'un sponsorluğunu yapmaktadır. Şirket 2013 yılında, sürdürülebilir balıkçılığı desteklemek ve sürdürülebilir deniz ürünlerini sertifikalandırmak amacıyla kurulan Friend of the Sea'nin (FOS) gönüllü üyesi olmuştur.

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. SERTİFİKASYON

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Bu rapordaki bilgilerin tümü gerçek ve doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan yatırımla ilgili gerek şimdi, gerekse ileride bir ilgim olmayacaktır. Bu girişimin taraflarına karşı kişisel bir ilgim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargım yoktur.
- Yürütmüş olduğum iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş veya bu yönde rapor edilmemiştir.
- Verdiğim hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapora konu olan gayrimenkul ile ilgili çalışmalar, H.Pınar Korel Dinvar, Doruk Çelen, Zeynep Poyraz ve Nalan Seçkin tarafından yürütülmüştür.

Uzman **H. Pınar Korel DİNVAR** Şehir Plancısı, B.Sc., MBA Lisans No: 902780	
Uzman **Doruk ÇELEN** BArch, B.A. Econ, MSc.Red Lisans No: 405837	
Kıdemli Uzman **Zeynep POYRAZ** Şehir Plancısı, B.Sc. Gayrimenkul Geliştirme, M.Sc. Lisans No: 402698	
Sorumlu Değerleme Uzmanı **Nalan SEÇKİN** Endüstri Y. Mühendisi., M.Sc., MBA Lisans No: 400111	
Sorumlu Değerleme Uzmanı **Güniz ÇELEN,** *MAI, CRE, FRICS* M. Arch., MBA Lisans No: 400104	

2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi) tarafından hazırlanan Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır (2025).
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri İşveren tarafından temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır.
- İşveren tarafından temin edilen bilgilerin güvenilir olduğu varsayılmıştır. Bu bilgilerin kullanıldığı bölümlerde, temin edilen bilgiye referans verilmiştir.
- Bu raporda, spesifik olarak ele alınan konular dışında, tapunun pazarlanabilir olduğu ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve kısıtlayıcı irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Bu raporda kullanılan hipotetik yapılanma modelleri Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
- İşveren, raporumuz içeriğinde tanımlaması yapılan gayrimenkule ilişkin değerleme çalışmasının SPK ve UDES formatında yürütülmesini ve raporlanmasını istemiştir.
- **Bu çalışma "Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş."nin kullanımına özel bilgi niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilerek yayınlanması Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı iznine bağlıdır.**

Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor; finansal raporlama çalışmalarında destek doküman olarak kullanılması amacıyla, Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak ve 31.08.2019 tarihinde 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu kapsamda; Şirketimiz tarafından, konu gayrimenkuller ile ilgili en son 16.02.2024 tarih 23 numaralı rapor düzenlenmiştir.

2.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI

Bu değerleme işinin türü, sapma koşullarının kullanılmadığı "bütün değerleme" işidir. Değerleme raporu işverenin talebi üzerine ayrıntılı rapor formatında geliştirilmiştir. Ayrıntılı değerleme raporlarında:

- Müşteri ve herhangi bir ilişkili kullanıcının isim veya tür cinsinden kimliği belirtilir.
- Değerlemenin tasarlanan kullanımı belirtilir.
- Değerlemeye konu olan gayrimenkulü belirlemek için, göreve ilişkin fiziksel ve ekonomik mülk özelliklerini de içeren yeterli bilgi tanımlanır.
- Değerlendirilen gerçek hakkı belirtilir.
- Değerlemenin, değer ve kaynağının tür ve tanımını da içeren amacı belirtilir.
- Değerlemenin efektif tarihi ve rapor tarihi belirtilir.
- Müşteriye veya değerlemenin ilişkili kullanıcılarına değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin konusunu açıklamak için yeterli bilgi tanımlanır.
- Analizleri, fikirleri ve sonuçları etkilemiş tüm varsayımlar, hipotetik şartlar ve kısıtlayıcı şartlar belirtilir.
- İncelenen bilgileri, izlenen değerleme yöntemlerini ve analizleri, fikirleri ve sonuçları destekleyen düşünce tarzını tanımlar.
- Değer tarihi itibari ile mevcut kullanımını ve değerleme içinde yansıtılan kullanımı belirtilir ve görevin amacı piyasa değeri olduğu zaman, en etkin ve verimli kullanımı hakkında değerleme uzmanının görüşü için destek ve mantığı tanımlar.
- Standart 103'ün belirli koşullarından izin verilen sapmaları ve her zamanki değerleme yaklaşımlarının herhangi birini kullanmama nedeni belirtilir ve açıklanır.

2.4. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI

Bu çalışma, Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş. arasındaki 26.12.2024 tarihli sözleşme çerçevesinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, Şirketimiz tarafından 06.02.2025 tarihinde tamamlanmış, 07.02.2025 tarihinde 14 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

2.6. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Değerlemesi üstlenilen mülkiyet hakları; "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş." adına kayıtlı gayrimenkuller üzerinde tesis edilmiş mülkiyet haklarının tamamını kapsamaktadır. Mülkiyet haklarının tamamına sahip olmak anlamına gelen tam mülkiyet; herhangi bir kısıtlama olmaksızın her türlü tasarruf hakkına sahip olmak anlamına gelmektedir.

Çalışmaya konu gayrimenkullerden organize sanayi bölgesi mülkiyetinde yer alan parseller için ise tahsis hakkı söz konusudur.

2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI

Aşağıda bilgisi verilen gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik "Değerleme" raporunun hazırlanması çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

- Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer alan, 303 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 Parsel olarak kayıtlı, toplam 51,176.39 m² (net 41,800 m²) büyüklüğündeki 7 adet arsa (arsaların "Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı" imarlı olması nedeni ile, parseller üzerindeki üretim tesisi binaları değerleme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur. Üretim tesisindeki makine ve ekipman çalışma kapsamındadır.)
- Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer alan, 554 Ada 1 Parsel olarak kayıtlı 16,181.17 m² büyüklüğündeki arsa (arsanın "Ticaret + Konut Alanı" imarlı olması nedeni ile, parsel üzerindeki depolama tesisi binaları değerleme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur. Depolama tesisindeki makine ve ekipman çalışma kapsamındadır.)
- Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Sarıcaeli Mahallesi'nde yer alan, 144 Ada 121 Parsel olarak kayıtlı 13,916.69 m² büyüklüğündeki tarla
- Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Balıklı Mahallesi'nde yer alan, 119 Ada 14 Parsel olarak kayıtlı, 56,876.04 m² büyüklüğündeki arsa
- Edirne İli, Enez İlçesi, Yenimahalle Mahallesi'nde yer alan, 114 Ada 26 Parsel olarak kayıtlı 43,666.84 m² büyüklüğündeki arsa
- İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi'nde yer alan, 1030 Ada 9 Parsel olarak kayıtlı 328 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş ofis kullanımlı yalı
- Çorum İli, İskilip İlçesi, Örübağ Köyü, 47,412.56 m² büyüklüğündeki 135 Ada 112 Parsel, 10,285.55 m² büyüklüğündeki 135 Ada 107 Parsel, 10,354.07 m² büyüklüğündeki 135 Ada 116 Parsel, 45,790.50 m² büyüklüğündeki 148 Ada 3 Parsel olarak kayıtlı "tarla" vasıflı araziler

Bu raporun amacı ise, değerle ilgili kanaatin oluşturulması sürecinde uzmanların kullanmış olduğu veri ve mantığı takdim etmektir. Söz konusu çalışma, finansal raporlama çalışmalarında destek doküman olarak kullanılacak olup, başka amaç için kullanılamaz.

2.8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH

Bu rapor kapsamında konu varlıkların "UFRS esaslı gerçeğe uygun değer" belirlenecektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında "UFRS esaslı gerçeğe uygun değer" değeri aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

UDS-Gerçeğe Uygun Değer (UFRS): UFRS 13'te gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer: Gerçeğe uygun değer işletmeye özgü bir ölçüm olmayıp, piyasa bazlı bir ölçümdür. Bazı varlıklar ve borçlar için gözlemlenebilir piyasa işlemleri veya bilgileri mevcut olabilir. Bununla birlikte diğer varlıklar ve borçlar için bu tür işlemler veya bilgiler mevcut olmayabilir. Ancak gerçeğe uygun değer ölçümünün amacı her iki durumda da aynı olup, bu amaç mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesidir (diğer bir ifadeyle, varlığı elinde bulunduran veya borçlu konumda olan piyasa katılımcısının bakış açısıyla ölçüm tarihindeki çıkış fiyatıdır)

Özdeş bir varlığın veya borcun fiyatı gözlemlenebilir olmadığında, işletme gerçeğe uygun değeri, ilgili gözlemlenebilir girdilerin kullanımını azami seviyeye çıkaran ve gözlemlenebilir olmayan girdilerin kullanımını asgari seviyeye indiren başka bir değerleme yöntemi kullanarak ölçer. Gerçeğe uygun değer, piyasa bazlı bir ölçüm olduğu için riske ilişkin varsayımları da dahil olmak üzere piyasa katılımcılarının varlıkları ve borçları fiyatlandırırken kullanacakları varsayımlar kullanılarak ölçülür. Sonuç olarak, işletmenin varlığı elinde tutma ya da borcu ödeme veya başka bir şekilde yerine getirme niyetinin bulunması, gerçeğe uygun değerin ölçümünde dikkate alınmaz.

Muhasebe ölçümünün temel konusu varlıklar ve borçlar olduğundan gerçeğe uygun değerin tanımı varlıklara ve borçlara odaklanır. Ayrıca, bu TFRS gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen işletmenin kendi özkaynağına dayalı finansal araçlarına da uygulanır.

Konu gayrimenkuller için tespit edilen UFRS esaslı gerçeğe uygun değer; pazar değerini ifade etmemekte olup, satış ve ipotek amaçlı kullanılabilineceği anlamına gelmez.

Çalışmanın yürürlüğe giriş tarihi 07.02.2025, değer tarihi 31.12.2024'tür. Hesaplamalar TL ve ABD$ bazında yapılmıştır. ABD$ bazında yapılan hesaplamalarda, 30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır *(ABD$/TRY = 35.2233 - Bülten No: 2024/247)*.

2.9. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir.

Pazar yaklaşımı yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi: Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

- ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerleme ölçütlerinin hesaplanması,
- karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerleme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması ve
- çeşitli değerleme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması

şeklindedir.

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi: Bu yöntemde gösterge niteliğindeki değerin belirlenebilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri olan borsada işlem gören nitelikteki emsallerine ilişkin bilgilerden istifade edilir.

Borsadaki kılavuz emsaller yönteminin temel adımları:

- ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan değerleme ölçütlerinin/karşılaştırılabilir kanıtların tespit edilmesi,
- borsadaki ilgili kılavuz emsallerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerleme ölçütlerinin hesaplanması,
- borsadaki emsaller ile değerleme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- borsadaki emsaller ile değerleme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerleme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması, ve
- çeşitli değerleme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin ağırlıklandırılması

şeklindedir.

Gelir yaklaşımı; gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi, ve
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması

şeklindedir.

Maliyet yaklaşımı; bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

1. İkame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile ilişkili olan maliyettir. İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. Söz konusu düzeltmeler sonrası yöntem amortize edilmiş ikame maliyeti olarak da adlandırılmaktadır.

İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

2. Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin aşağıdaki gibi durumlarda kullanılması uygundur:

- modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerleme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması, veya
- değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısının üretilmesinden sağlanabilmesi.

3. Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Amortisman düzeltmeleri genelde aşağıdaki yıpranma türleri için dikkate alınmakta olup, söz konusu yıpranma türleri düzeltme işlemleri sırasında ilave alt kategorilere bölünebilir:

- Fiziksel yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.
- İşlevsel yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.
- Dıssal veya ekonomik yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Amortismanda/yıpranmada varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünü dikkate alınması gerekli görülmektedir:

- Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce, rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.
- Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir. Ekonomik ömür, varlığın maruz kaldığı işlevsel veya ekonomik yıpranmanın derecesinden etkilenmektedir.

2.10. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ

Uzmanlar konu çalışma ile ilgili araştırma, inceleme ve analizler yapmıştır. Araştırmaları esnasında bürolarındaki mevcut data ve bilgiden de yararlanmıştır. Kullanılan belli başlı veri kaynakları ve sahada yapılmış olan araştırmaların kapsamı aşağıdaki gibidir:

Bölge ve Mahalle Analizi: Konu gayrimenkullerin konumunun daha iyi anlaşılması için genelden özele doğru bölge ve mahalle analizi yapılmıştır. Konu gayrimenkullerin hinterlandına giren bölgenin demografik ve sosyal dokusuna ilişkin bilgiler sunulmuştur. Bu bilgilerde TUİK verilerinden de yararlanılmıştır.

Gayrimenkulün Tanımı ve Analizi: Uzmanlar tarafından 17.01.2025, 22.01.2025 ve 03.02.2025 tarihlerinde gerçekleştirilen saha çalışmalarında; konu gayrimenkullerin fiziksel özellikleri (ulaşım, görülebilirlik ve diğer lokasyon özellikleri) ve çevresel özellikleri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

Gayrimenkullerin tanımında; işveren tarafından temin edilen tapu senedi örneği, tapu kaydı örneği, yasal dokümanlar ve imar planı bilgileri kullanılmıştır. İlgili Belediyeler ile imar durumu hakkında görüşülmüştür.

Konu gayrimenkullerin, doğru parsel üzerinde bulunup bulunmadığının kontrolleri TKGM parsel sorgulama ile yapılmıştır.

Pazar Datası Programı: Konu gayrimenkullerin etki alanı içinde kalan pazar ve rekabet koşulları incelenmiş ve gerekli analizler tamamlanmıştır. Pazar Analizi kapsamında da, konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgelerde ilgili pazarlara ilişkin çeşitli veriler toplanmıştır.

3. ÇANAKKALE / KEPEZ - ÜRETİM TESİSİ ARSALARI

3.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

3.1.1. HUKUKİ TANIM

3.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkuller, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer almaktadır. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 1: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	2	Soğuk depo paketleme entegre tesisleri	13,632.00
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	3	Arsa	894.30
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	4	Ford-Anadol servis istasyonu	3,245.00
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	5	İçerisinde deprasyon havuzları sosyal ve arıtma tesisi bulunan konserve fabrikası	16,783.29
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	6	Arsa	1,875.90
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	7	Tarla	1,798.66
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	8	Kargir ahır ve tarla	12,947.24
Toplam						**51,176.39**

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkullerin mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır. Tapu kaydında yer alan bilgilere göre, tapu tarihleri 12.05.2020 olup, edinme sebebi satış olarak belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkullerin, 16.01.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan barkotlu olarak temin edilen tapu kayıt bilgileri bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgelerinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konu ile ilgili değerlendirmeler, "Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durum Hakkında Görüş" bölümünde aktarılmıştır.

Tablo 2: Tapu Kayıt Bilgileri

Ada / Parsel	Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
303 / 2-3-4-5-6-7-8	Beyan	2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır (Şablon: 2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği beyan tanımı)	08.05.2018 / 7598
303 / 2-3-4-5-6-7-8	Beyan	06.02.2007 tarihli Bakanlar Kurulu kararına istinaden yabancı gerçek kişilere ve tüzel kişilere satılamaz. Sınırlı ve aynı hak tesis edilemez. Tarih: 16.04.2007 Yev: 3255 (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)	16.04.2007 / 3255
303/2-5-7	İrtifak	H: Bu parsel lehine 2397 parsel aleyhine 1083 m²'lik kısımdan enerji nakil hattı geçirilmesi için irtifak hakkı (Şablon: Geçit Hakkı)	20.02.1984 / 565
303/8	Beyan	Bu gayrimenkulün üzerindeki kargir ev satış sureti ile alıcı Mehmet Abdülbaki oğlu Niyazi Önen adına geçmiştir. 09.09.1992 yev: 3587 (satış bedeli 50,000,000.00 TL)	09.09.1992 / 3587
303 / 2-3-4-5-7	İpotek	Denizbank A.Ş. lehine 650,000,000 TL tutarında 1. Derece ipotek	12.07.2024 / 15027
303 / 2-3-4-5-7	İpotek	Denizbank A.Ş. lehine 170,000,000 € tutarında 2. Derece ipotek	18.07.2024 / 15426
303 / 6-8	İpotek	Denizbank A.Ş. lehine 170,000,000 € tutarında 1. Derece ipotek	25.07.2024 / 16059
303 / 6-8	İpotek	Denizbank A.Ş. lehine 650,000,000 TL tutarında 2. Derece ipotek	31.07.2024 / 16618

3.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkuller için düzenlenen herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.1.1.3. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan gayrimenkulün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

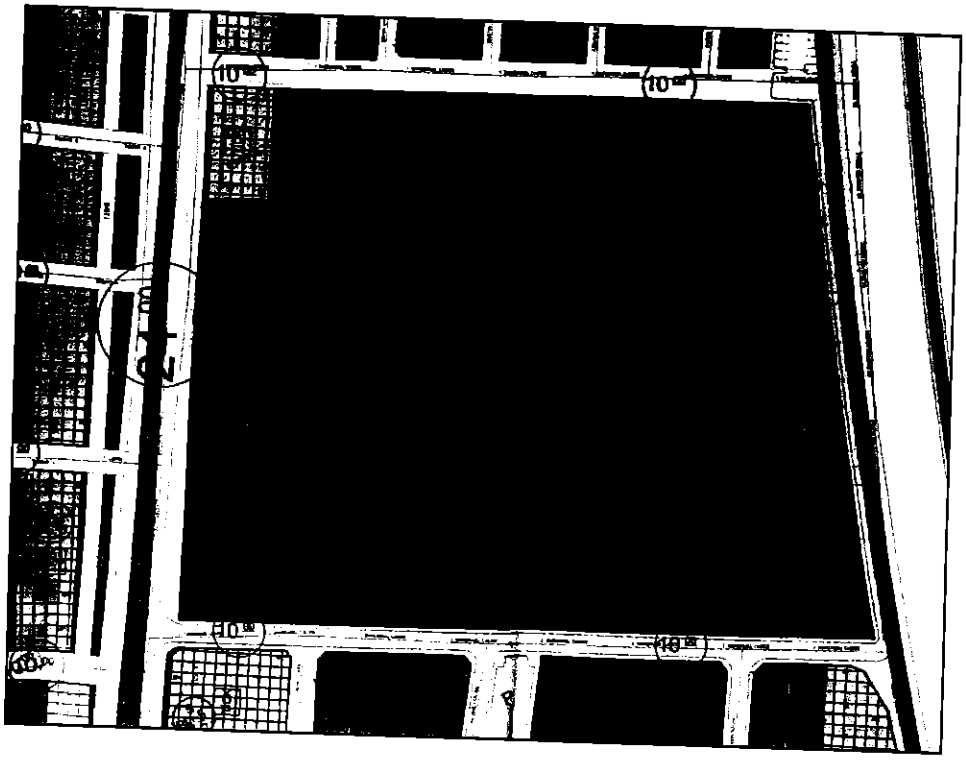
Çalışma kapsamında geliştirilmemiş boş parsel olarak kabul edilen konu gayrimenkulün, mevcut durumda üzerinde yer alan üretim tesisi için alınmış olan yasal izinleri rapor ekinde sunulmuştur.

3.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkuller, idari açıdan Çanakkale Kepez Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

Kepez Belediyesi ile yapılan görüşmede temin edilen onaylı imar planı örneğine göre; konu parseller, 06.04.2015 tarihinde onaylanan, "Çanakkale İli, Kepez Belediyesi, Pafta 30L-IVa/30L-IVb/30L-IVd, parsel 4291, 2328, 3030, 2123, 4292, 2617, 3032, 3031 1/5000 Nazım imar Planı Tadilatı" (karar no: 2015/61) ve "1/1000 Uygulama İmar Planı Tadilatı" (karar no:2015/62) sınırları içerisinde yer almakta olup, "Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı" olarak fonksiyonlandırılmıştır. Net parsel alanı 41,800 m² olup, yapılaşma hakları net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Yapılaşma hakları, Emsal: 1.80 ve yapı yüksekliği 18.50 metre (6 kat) olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte Atatürk Caddesi cephesinde belirlenen alanda yapı yüksekliğinin 15.50 metre (5 kat) olarak korunmasına karar verilmiştir.

Plan kapsamında, yapı alanının %70'i oranında "Konut", %20'si oranında "Ticaret" ve %10'u oranında "Sosyal-Kültürel Tesis Alanı" şeklinde fonksiyonel dağılım yapıldığı öğrenilmiştir. Yapılaşma koşulları arasında ayrıca; otopark ihtiyacının parsel planlama alanı içerisinde çözümleneceği, imar planları üzerinde belirtilen çekme mesafelerine (yaklaşma mesafeleri) uyulacağı belirtilmiştir.

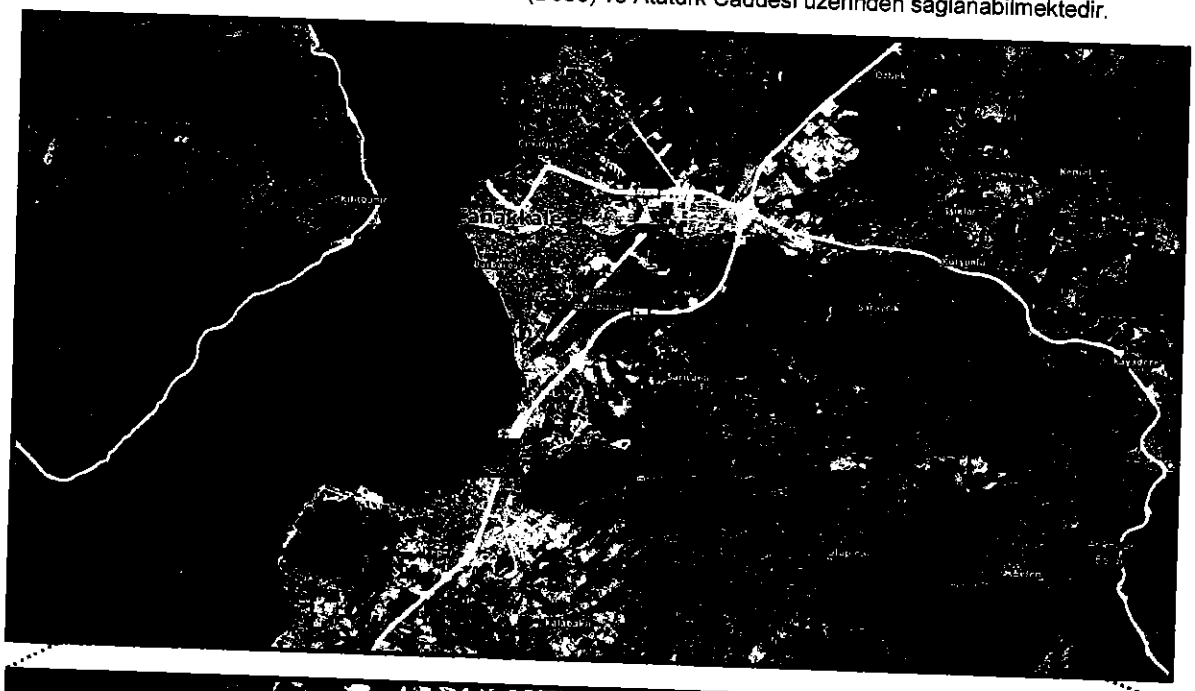


İmar Planı Örneği (ölçeksizdir)

3.1.2. FİZİKİ TANIM

3.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu parseller; Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkullere erişim, Çanakkale – İzmir Asfaltı (D550) ve Atatürk Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir.



Konu gayrimenkulün bulunduğu bölge kentsel yerleşim alanıdır. Konu gayrimenkulün yakın çevresinde, mahalli konut ve ticaret dokusu, yeni konut siteleri ve Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi yer almaktadır.

3.1.2.2. ARSA TANIMI

Konu gayrimenkulün toplam brüt arsa alanı 51,176.39 m²'dir. İmar uygulaması ile yol ve park alanına yapılacak terkler sonrasında net parsel alanı 41,800 m² olacaktır.

Konu gayrimenkulün net parseli düzgün çokgen forma sahiptir ve denize doğru hafif eğimlidir. Şekil, büyüklük ve eğim açısından proje geliştirmeye uygundur.

Konu gayrimenkulün görünürlüğü ana akslar üzerinde kalmasından dolayı yüksektir.

3.1.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

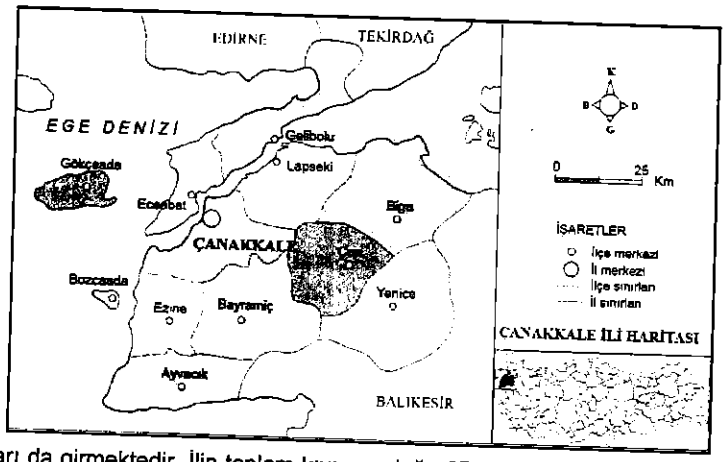
Konu gayrimenkuller üzerinde üretim tesisi bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut binaların, yeni imar durumu kapsamında en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, geliştirmelerin ekonomik değeri olmadığı kabul edilmiştir. Konu gayrimenkul geliştirilmemiş boş arsa olarak ele alınmıştır.

3.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

3.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

3.2.1.1. ÇANAKKALE

Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesi ve Ege Bölgesi sınırları içinde yer alan Çanakkale İli; Avrupa ve Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adını taşıyan Boğaz'ın iki yakasında kurulmuştur. Çanakkale'nin doğusunda ve güneydoğusunda Balıkesir, batısında Ege Denizi kuzeybatısında Edirne, kuzeyinde Tekirdağ ve Marmara Denizi bulunmaktadır. İl sınırlarına; Ege Denizi'nde Türkiye'nin en büyük adası olan Gökçeada, Bozcaada ve Tavşan Adaları da girmektedir. İlin toplam kıyı uzunluğu 671 km, yüzölçümü 9,737 km²'dir. Çanakkale İli sınırları içerisinde, toplam 12 ilçe bulunmaktadır.



Çanakkale İli'nin nüfusu, 2023 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 557,276 kişidir. Kentin nüfusu 2022 yılı nüfusuna göre %2 oranında artmıştır. Hane halkı ortalama büyüklüğü 2.54'tür.

Tablo 3: Yıllar İtibariyle Çanakkale Nüfusu ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Çanakkale Nüfusu	Türkiye Nüfusu İçindeki Payı
1985	417,121	%0.82
1990	432,263	%0.77
2000	449,418	%0.69
2010	490,397	%0.67
2015	513,341	%0.65
2020	541,548	%0.65
2021	557,276	%0.66
2022	559,383	%0.66
2023	570,499	%0.67

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Çanakkale İli nüfusunun %62'sini oluşturan 351,949 kişi, 15-59 yaş grubu aralığındadır. Endeksa verilerine göre; nüfusun %50'si A+, A ve B SES Grubundadır.

Tablo 4: Çanakkale Nüfusunun Yaş Gruplarına / Sosyo-Ekonomik Statü Gruplarına Göre Dağılımı

Yaş Grubu	2023 Nüfusu	Oran (%)
0-14 yaş	86,675	15.2%
15-29 yaş	115,410	20.2%
30-44 yaş	118,035	20.7%
45-59 yaş	118,504	20.8%
60+ yaş	131,875	23.1%
Toplam	570,499	**%100**

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

SES Grubu	Oran (%)
A+ SES Grubu	%5
A SES Grubu	%23
B SES Grubu	%22
C SES Grubu	%25
D SES Grubu	%25
Toplam	**%100**

Kaynak: Endeksa

Çanakkale İlinde üniversite, yüksek lisans ve doktora eğitimli kişi sayısı nüfusun %20'sini oluşturmaktadır.

İl ekonomisi tarım, sanayi ve turizme dayalıdır. Mevcut sanayi kuruluşlarında üretilen, dondurulmuş ve kurutulmuş gıda, su ürünleri, süt ürünleri, un, yem, çimento, maden cevheri, seramik ve karo fayans, zeytinyağı gibi ürünler kent ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır. Çanakkale'de Merkez, Ezine ve Biga'da olmak üzere 3 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

TUİK tarafından 2022 yılında açıklanan son verilere göre, Çanakkale'de toplam GSYH 102,518,415,128 TL, kişi başı GSYH ise 183,616 TL'dir (11,079 ABD$).

MERKEZ İLÇE

Çanakkale İli, Merkez İlçesi'nin yüzölçümü ise 928 km²'dir. İlçede km²'ye 219 kişi düşmektedir. Merkez İlçesi'nin nüfusu, 2023 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 203,523 kişidir. İlçe merkezi Çanakkale Boğazı'nın en dar kısmının doğu kıyısında kurulmuştur. Ekonomisi tarım ve sanayiye dayalıdır. İldeki sanayi sektörünün çoğu merkez ilçededir. Konserve fabrikası, petrokimya fabrikası, yağ ve sabun fabrikaları, deri işleme atölyeleri ve orman ürünlerini işleyen işletmeler başlıca sanayi kuruluşlarıdır.

KEPEZ BELDESİ

Kepez Beldesi, Çanakkale merkeze bağlı yerleşim yeridir. Çanakkale'ye 4 km uzaklıkta, İzmir yolu üzerinde, denizden 300 metre içeride küçük bir tepelik alan üzerinde kurulmuştur. Belde nüfusu, 2023 yılı Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 36,264 kişidir. Belde, 618 hektarlık bir yüzölçümüne sahiptir.

Çanakkale – İzmir yolu üzerinde yer alan belde; Çanakkale merkezine alternatif bir alt merkez olarak gelişmektedir. İkinci konut stokunun yüksek olduğu belde; sahildeki diğer ikinci konut alanları olan Dardanos ve Güzelyalı beldeleri ile hemen yakınındaki Kalabaklı Köyü için de bir lojistik merkez özelliğindedir.

Çanakkale Limanı, Kolin Oteli, 18 Mart Üniversitesi Uygulama Hastanesi ve üniversitenin tıp fakültesi bu yerleşim yeri sınırlarındadır. Dardanel tesisleri ve Kepez Un fabrikası beldedeki önemli sanayi kuruluşları arasındadır. Ford, Hyundai, Toyota, Renault, Opel ve Fiat gibi otomobil markalarının Çanakkale satış ve servisleri Kepez'de yer almaktadır.

3.2.2. PAZAR ANALİZİ

Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

3.2.2.1. ARSA PAZARI

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri için araştırma yapılmıştır. Konu gayrimenkul; konumu, büyüklüğü, imar durumu ve yapılanma koşulları açısından Çanakkale'de yer alan ender gayrimenkullerdendir.

Çanakkale merkez ilçesinde, konu gayrimenkul ile benzer büyüklükte ve yapılanma koşullarında herhangi bir satış bilgisine ulaşılamamıştır. Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede, mahalli doku içerisindeki 200-300 m² büyüklüğe sahip orta yoğunluklu konut parselleri için 30,000-40,000 TL/m², sahile yakın villa geliştirilebilir düşük yoğunluklu konut parselleri için ise 35,000-60,000 TL/m² aralığında fiyat talep edilmektedir. Söz konusu parseller konu gayrimenkule emsal niteliği taşımamaktadır.

Çanakkale Havalimanı kuzeyinde yer alan ve yeni gelişim gösteren Arslanca (İsmetpaşa) bölgesinde, 4,300 – 10,500 m² aralığında büyüklüğe ve E:2.40 - 8 kat yapılanma koşullarına sahip, aynı yola cepheli 3 adet konut arsası için talep edilen fiyatların 27,500 - 46,400 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Kaynak	sahibinden.com 1199796957	sahibinden.com 1210429583	sahibinden.com 1225604090
İletişim	Rigel Gayrimenkul Ramil Halilgil 0 (539) 430 21 14	Rigel Gayrimenkul Ramil Halilgil 0 (539) 430 21 14	Atahan Group REnsin Yavaş 0 (541) 788 20 90
Mahalle / Ada / Parsel	Arslanca / 1155 / 1	Arslanca / 1160 / 1	Arslanca / 1114 / 1
İmar Durumu	Konut Alanı E: 2.40, h: 8 kat	Konut Alanı E: 2.40, h: 8 kat	Konut Alanı E: 2.40, h: 8 kat
Arsa Alanı, net m²	10,467	4,317	5,446
İstenen Satış Fiyatı, TL	400,000,000	200,000,000	150,000,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²	**38,215**	**46,328**	**27,543**

Talep edilen fiyatlar arasındaki tutarsızlık ve geliştirilebilir proje ölçeği, bölge donatı imkanları ve altyapısının gelişmemiş olması gibi unsurlar nedeni ile konu gayrimenkulün özelliklerine göre yüksek oranda ayarlama gerektirmesi göz önüne alınarak bu emsallerin pazar yaklaşımında kullanılamayacağı kanaatine varılmıştır.

Pazar araştırmamızda; konu gayrimenkule emsal niteliğinde olmayan, satışa konu "konut" ve "konut+ticaret" imarlı parseller için istenen fiyatların, bir senelik süreçte %60 seviyesinde arttığı tespit edilmiştir.

3.2.2.2. KONUT PAZARI

1992 yılında üniversitenin kurulması ile Çanakkale kent merkezinin yerleşim ve konut özelliklerinde önemli bir değişim süreci de başlamıştır. Gerek üniversite çalışanlarının gerekse kent nüfusunun beşte birini meydana getiren öğrencilerin etkisiyle değişen ve artan talepler, kentin konut özelliklerini (konfor, büyüklük, yazlık konutlar vb), mekansal özelliklerini (yeni yerleşim alanlarının, yurtların ve sosyal ünitelerin açılması ve dağılışı) büyük ölçüde etkilemiştir. Kent, üniversite ile ilişkili bir büyüme içindedir. Geliştirilmekte olan yeni projelerin genellikle üniversite öğrencilerine hitap eden süit / apart daire konseptinde pazara çıktığı gözlemlenmiştir. Kentte konuta olan talebin artmasına karşılık konut sunumunun yetersiz kalması, konut fiyatlarını ve konut kiralarını artıran bir sürece de neden olmuştur.

Kentteki mevcut arsa ve konut politikası ile oluşan piyasa koşullarında kent merkezinde proje geliştirmeye yetecek yeterli arsa arzı olmaması nedeniyle kentsel gelişim özellikle Kepez mevkiine yönelmiştir. Son yıllarda imar düzenlemelerinin de tamamlanmasıyla Kepez bölgesinde çok çeşitli ölçeklerde konut projeleri geliştirilmiş olup, geliştirilmeye hazır arsa stoğu da yüksektir. Özellikle Radar Tepesi civarı, Kepez-Çınarlı Köyü, Dardanos-Güzelyalı alanları bu büyümeden en çok pay alan bölgeler haline gelmiştir. Son birkaç yıl içerisinde pazara girmiş projelerin büyük çoğunluğu Çanakkale-İzmir Karayolunun doğu bölgesinde yer almaktadır.

Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında konu gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi muhtemel konut projesine emsal olabilecek nitelikteki projeler araştırılmıştır. Aşağıda listelenen emsal projeler, geliştirilmekte olan, yakın zamanda inşa edilmiş veya oturumun devam ettiği sitelerden seçilmiştir. Ara kat, 2+1-3+1, 85-200 m² brüt alana sahip daireler için talep edilen birim satış fiyatları aşağıdaki gibidir:

- Kale Center : 2,000 - 2,300 ABD$/m² (2. el)
- Park Olive : 1,700 - 2,400 ABD$/m² (2. el)
- Aktur Quartz : 1,600 - 2,100 ABD$/m² (projeden)
- İlyada Park : 2,000 - 2,200 ABD$/m² (geliştiriciden)
- Zer Modern : 1,750 - 1,900 ABD$/m² (geliştiriciden)

Ana arterler üzerinde yer alan konut projelerinin zemin katında yer alan 230-375 m² aralığındaki perakende üniteleri için talep edilen fiyatların ise 2,100-3,200 ABD$/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Fiyatlarda pazarlık payı bulunmaktadır.

3.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Konu gayrimenkul ile benzer büyüklükte ve yapılanma koşullarında herhangi bir satış bilgisi bulunmaması ve Pazar Analizi bölümünde açıklanan diğer gerekçeler nedeniyle, pazar yaklaşımından faydalanılamamıştır.

3.3.1. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Geliştirme yaklaşımında, konu gayrimenkul üzerinde imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde hipotetik yapılanma programları geliştirilmiş, bu programların geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda net arsa alanı için birim değer belirlenmiştir.

Hipotetik alan kullanım programının belirlenmesi, geliştirme maliyetlerinin hesabı ve nakit akış analizi olmak üzere 3 aşamadan oluşan finansal analizin detayları aşağıda açıklanmaktadır.

Hipotetik Alan Kullanım Programı: Bu bölümde konu gayrimenkul için hipotetik alan kullanım programı geliştirilmiştir. Konsept niteliğinde olan ve mimari proje geliştirme amacı taşımayan hipotetik alan kullanım programı, imar durumu çerçevesinde belirlenmiştir. Çalışmada kullanımlar belirlenirken kullanımın karışık kullanım geliştirmesi içerisindeki rolü, programa olan ekonomik katkısı ve kullanımların bir arada olmasından kaynaklanacak sinerji ve uyum dikkate alınmıştır.

Tablo 5: İskan Edilebilir İnşaat Alanı Hesabı

Arsa Alanı, net m²	41,800.00
Emsal	1.80
Emsale Konu İnşaat Alanı, m²	75,240.00
Brüt Çarpan	1.33
İskan Edilebilir İnşaat Alanı, brüt m²	100,069.20

Tablo 6: Hipotetik Alan Kullanım Programı

	Arsa Payı	Arsa Payı, m²	İskan Edilebilir Alan, m²	Birim Ünite Alanı, m²	Ünite Sayısı	Otopark Sayısı	Açık Otopark Sayısı	Kapalı Otopark Sayısı	Kapalı Otopark Alanı, m²	Satılabilir / Kiralanabilir Alan, m²
Konut	70%	29,260	70,048	145	483	483	-	483	12,077	70,048
Ticaret	20%	8,360	20,014	-	-	667	267	400	10,007	17,012
Sosyal Tesis	10%	4,180	10,007	-	-	125	125	-	-	10,007
Toplam		**41,800**	**100,069**			**1,275**	**392**	**883**	**22,084**	**97,067**

Geliştirme Maliyeti: Geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet keşifleri, müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları göz önüne alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki beklenmeyen giderler, sapmalar ve müteahhidin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri şunlardır:

- bina maliyeti → kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat
- bina dışı maliyetler → altyapı & zemin işleri, sert zemin & iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma & güvenlik sistemleri, FF&E (ortak alan, vb.)
- diğer maliyetler → mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit giderleri, yapı denetimi, yasal izinler & danışmanlık, pazarlama & açılış giderleri, müteahhit karı
- geliştirme primi

Tablo 7: Geliştirme Maliyeti (ABD$)

	Konut	Ticaret	Sosyal Tesis	Toplam
Toplam Bina Maliyeti	45,881,728	14,109,757	5,603,875	65,595,361
Toplam Bina Dışı Maliyetler	1,035,244	345,784	197,892	1,578,920
Toplam Diğer Maliyetler	5,505,807	1,791,939	711,692	8,009,439
Geliştirme Primi	2,345,849	722,777	290,088	3,358,714
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (sabit)	**54,768,628**	**16,970,257**	**6,803,548**	**78,542,433**
1. yıl	16,430,588	6,788,103	2,721,419	25,940,111
2. yıl	19,648,245	10,436,708	4,184,182	34,269,136
3. yıl	20,139,451	-	-	20,139,451
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (enf.)	**56,218,285**	**17,224,811**	**6,905,601**	**80,348,698**

Nakit Akışı Analizi: Nakit akış analizinin ana prensibi; "değerin", konu arsa üzerindeki geliştirmelere ilişkin faaliyetlerin net geri dönüşü ile ifade edilmesidir; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki bu kazançlar indirgenerek pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir getirici gayrimenkuller olan geliştirmelerin gelecekteki kazançları, gelirlerin ve giderlerinin tahmininden yola çıkarak hesaplanan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Net gelir hesaplamasında konu gayrimenkuller üzerinde planlanan geliştirmelerin maliyetleri de düşülmektedir.

Nakit akış analizindeki temel kabuller aşağıda belirtilmektedir.

- Çalışmada yer alan nakit akış projeksiyonlarında Net Bugünkü Değer hesaplamaları ve indirgenmiş nakit akışı metodu kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır. Birim arsaya düşen net bugünkü değer, içerik olarak "arsa değerini" içermektedir.
- Çalışmada, inşaatın birinci yılından itibaren olmak üzere ABD$ bazında yıllık %2.5 oranında gerçekleşmesi öngörülen enflasyon için eskalasyon yapılmıştır.
- Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, rekabet edebilir nitelikte pazar koşullarına uygun projelerden oluşacağı ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.

Konut

- Toplam 483 adet ünitenin satış dönemi 5 yıl kabul edilmiştir. Satışlar, 3 yıl süreceği öngörülen inşaatla birlikte eş zamanlı olarak başlayacaktır.
- 5 yıllık satış hızı kabulü ile bugün itibariyle ortalama satış fiyatı 1,860 ABD$/brüt m² olarak belirlenmiştir. Bu fiyat projenin pazara ilk çıktığı zaman duyurulacak olan ortalama fiyattır.
- Satış ve pazarlama giderleri; satış ofisinin işletme giderlerini, tapu giderlerini ve komisyonları içerir.
- Girişimci karı %5 olarak öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %13.7 olarak kabul edilmiştir.

Tablo 8: Konut Nakit Akış Projeksiyonu

Projeksiyon Dönemi					(ABD$)
GELİRLER	**1. yıl**	**2. yıl**	**3. yıl**	**4. yıl**	**5. yıl**
Birim Satış Fiyatı, ABD$/m²	1,860	2,009	2,129	2,236	2,325
Yıllık Satış Oranı	%10.0	%20.0	%25.0	%25.0	%20.0
Yıllık Satılan Ünite Adedi	48	97	121	121	97
Toplam Gelirler	**13,029,010**	**28,142,661**	**37,289,026**	**39,153,477**	**32,575,693**
Pazarlama & Satış Gideri	390,870	844,280	1,118,671	1,174,604	977,271
NET GELİR	**12,638,140**	**27,298,381**	**36,170,355**	**37,978,873**	**31,598,422**
Girişimci Karı	631,907	1,364,919	1,808,518	1,898,944	1,579,921
Geliştirme Maliyeti	16,430,588	19,648,245	20,139,451	0	0
NET NAKİT AKIŞI	**-4,424,356**	**6,285,217**	**14,222,386**	**36,079,929**	**30,018,501**

Ticaret & Sosyal Tesis

- Kiralanabilir brüt alan büyüklüğü sokak çarşısı için 17,012 m², sosyal tesis için 10,007 m² olarak öngörülmüştür.
- Kullanımların kiraya verileceği kabulü ile 2 yıllık inşaat dönemi dâhil 7 yıllık nakit akış projeksiyonu hazırlanmıştır.
- Ortalama doluluk oranı ilk işletme yılı için %81, stabilize yıl için %96 olarak kabul edilmiştir.
- Ortalama kira ilk işletme yılı için 16.7 ABD$/m²/ay, stabilize yıl için 18.4 ABD$/m²/ay olarak kabul edilmiştir.
- Kira gelirleri 4. işletme yılı olarak kabul edilen stabilize yıla kadar yıllık %3 oranında, stabilize yıldan sonra ise enflasyon oranında artırılmıştır.
- Sabit giderler kalemleri içerisinde "bina sigortası, emlak vergisi ve yenileme fonu" yer almaktadır. Bina sigortası ve emlak vergisi oranları bina maliyetlerinden hesaplanırken, yenileme fonu brüt gelirin %2'si olarak ayrılmıştır.
- Girişimci karı %3 olarak öngörülmüştür.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı %7.8, indirgeme oranı %15.3 olarak kabul edilmiştir.

Tablo 9: Ticaret & Sosyal Tesis Nakit Akış Analizi

								(ABD$)
Projeksiyon Dönemi		**1. yıl**	**2. yıl**	**3. yıl**	**4. yıl**	**5. yıl**	**6. yıl**	**7. yıl**
İşletme Dönemi				**1. yıl**	**2. yıl**	**3. yıl**	**4. yıl**	**5. yıl**
GELİRLER								
Kira Gelirleri								
Mağazalar & Mahalli Dükkanlar	9,356 m²			1,632,295	1,905,432	2,101,131	2,259,294	2,327,072
Süpermarket & Büyük Mağaza	3,402 m²			373,724	421,165	457,123	470,836	484,961
Restoran & Café	2,552 m²			703,041	794,779	864,102	918,131	945,675
Fast Food	1,701 m²			562,785	637,635	686,617	722,590	744,267
Sosyal Tesis	10,007 m²			1,086,257	1,225,401	1,330,759	1,370,682	1,411,802
Kiosk & ATM	18 adet			95,369	106,616	114,750	120,734	124,356
Billboard	10 adet			65,906	73,473	78,968	83,031	85,522
Bina Yönetim Ücreti				718,899	816,373	886,311	925,711	948,854
Kira Komisyonu (-)				451,938	76,202	65,433	59,453	61,237
Efektif Brüt Gelir				**4,786,338**	**5,904,672**	**6,454,328**	**6,811,556**	**7,011,274**
İŞLETME GİDERLERİ								
İşletme Giderleri								
İşletici Payı				790,788	857,191	886,311	907,197	901,411
Bina Sigortası				239,317	295,234	322,716	340,578	350,564
Emlak Vergisi				19,319	19,802	20,297	20,805	21,325
Yenileme Fonu				68,998	70,723	72,491	74,303	76,161
Toplam İşletme Giderleri				95,727	118,093	129,087	136,231	140,225
NET İŞLETME GELİRİ		**0**	**0**	**1,214,149**	**1,361,043**	**1,430,902**	**1,479,114**	**1,489,686**
Dönem Sonu Değeri				**3,572,188**	**4,543,629**	**5,023,426**	**5,332,442**	**5,521,588**
NET GELİR								61,347,027
Girişimci Karı		**0**	**0**	**3,572,188**	**4,543,629**	**5,023,426**	**5,332,442**	**66,868,615**
Geliştirme Maliyeti		0	0	107,166	136,309	150,703	159,973	165,648
NET NAKİT AKIŞI		9,509,522	14,620,890					
		-9,509,522	**-14,620,890**	**3,465,023**	**4,407,320**	**4,872,723**	**5,172,469**	**66,702,967**

Tablo 10: Konsolide Nakit Akış Analizi

	TOPLAM	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl
Net Gelirler	**231,024,472**	**12,638,140**	**27,298,381**	**39,742,544**	**42,522,502**	**36,621,848**	**5,332,442**	**66,868,615**
Konut	145,684,172	12,638,140	27,298,381	36,170,355	37,978,873	31,598,422	-	-
Ticaret & Sosyal Tesis	85,340,301	0	0	3,572,188	4,543,629	5,023,426	5,332,442	66,868,615
Geliştirme Maliyeti	**80,348,698**	**25,940,111**	**34,269,136**	**20,139,451**				
Konut	56,218,285	16,430,588	19,648,245	20,139,451				
Ticaret & Sosyal Tesis	24,130,412	9,509,522	14,620,890					
Girişimci Karı	**8,004,007**	**631,907**	**1,364,919**	**1,915,683**	**2,035,253**	**1,730,624**	**159,973**	**165,648**
Konut	7,284,209	631,907	1,364,919	1,808,518	1,898,944	1,579,921	-	-
Ticaret & Sosyal Tesis	719,798	0	0	107,166	136,309	150,703	159,973	165,648
Nakit Akışı		**-13,933,878**	**-8,335,673**	**17,687,409**	**40,487,250**	**34,891,224**	**5,172,469**	**66,702,967**
İndirgeme Oranı	**14.2%**							
Net Bugünkü Değer, ABD$	**72,827,784**							
Net Bugünkü Değer, TL	**2,565,234,886**							

Geliştirme yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa değeri 2,565,234,886.- TL olarak tespit edilmiştir.

3.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

3.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Konu gayrimenkul ile benzer büyüklükte ve yapılanma koşullarında herhangi bir satış bilgisi bulunmaması ve Pazar Analizi bölümünde açıklanan diğer gerekçeler nedeniyle, pazar yaklaşımından faydalanılamamıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşım sonucunda takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 Itibarıyla)

Geliştirme Yaklaşımı	2,565,234,886.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	**2,565,200,000.- TL**

3.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede, konu gayrimenkullerin Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında belirlenen alan içinde bulunduğu görülmüştür. Bu nedenle, konu gayrimenkullerin yabancı gerçek - tüzel kişilere satışı ve sınırlı veya ayni hak tesis edilmesi yasaktır. Ek olarak, gayrimenkuller üzerinde ipotek kayıtları mevcuttur. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gerekliliklerin getirmektedir.

Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkuller üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek UFRS esaslı gerçeğe uygun değeri belirlenmiştir. Belirlenen değer; pazar değerini ifade etmemekte olup, satış ve ipotek amaçlı kullanılamaz.

3.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

3.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

> *En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasallık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, değerin temelini teşkil eder.*

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, pazar koşullarına göre belirlenecek yatırım açısından doğru bir zamanda mevcut imar planı ile uyumlu olarak konut ve ticaret amaçlı geliştirilmesi olduğu kanaatindeyiz.

3.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin,

KDV Hariç	KDV Dahil*
2,565,200,000.- TL	**2,821,720,000.- TL**

olduğu yönündedir.

** Çalışmamızda konu gayrimenkullerin tevhit edileceği varsayımı ile net parsel büyüklüğü dikkate alınmıştır. Bu bağlamda, tapu niteliğinin de "arsa" olarak düzenleneceği kabulüyle %10 KDV uygulanmıştır.*

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Dönüşüme konu fabrika arsası üzerinde geliştirilebilecek proje, konumu nedeniyle Çanakkale için önemli bir "landmark" proje olma imkanı taşımaktadır. Buna karşın; geliştirilecek projedeki konut sayısının yüksek olması, pazarda talebin düşük olması, yabancıya satışın olmaması gibi faktörler, projenin gelişimini yıllara sari hale getirecektir. İzmir Karayolu'ndan arsaya giriş imkanı olması da ticari faaliyet açısından avantaj olup, geliştirme yaklaşımı sonuçlarına olumlu yansımaktadır. Geliştirme yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, piyasa gerçekleriyle uyuştuğu kanaatindeyiz.

** Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

4. ÇANAKKALE / KEPEZ - DEPOLAMA TESİSİ ARSASI

4.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

4.1.1. HUKUKİ TANIM

4.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer almaktadır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 11: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
Çanakkale	Merkez	Kepez	554	1	Arsa	16,181.17

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır. Tapu kaydında yer alan bilgilere göre, tapu tarihi 01.10.2021 olup, edinme sebebi satış olarak belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün, 16.01.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan barkotlu olarak temin edilen tapu kayıt bilgileri bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgelerinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konu ile ilgili değerlendirmeler, "Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durum Hakkında Görüş" bölümünde aktarılmıştır.

Tablo 12: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Beyan	2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır (Şablon: 2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği beyan tanımı)	08.05.2018 / 7598
Beyan	06.02.2007 tarihli Bakanlar Kurulu kararına istinaden yabancı gerçek kişilere ve tüzel kişilere satılamaz. Sınırlı ve aynı hak tesis edilemez. Tarih: 16.04.2007 Yev: 3255 (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)	16.04.2007 / 3255
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 1,000,000,000 TL tutarında, 1. derece ipotek mevcuttur.	25.01.2023 / 2217
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 15,000,000 Euro tutarında, 2. derece ipotek mevcuttur.	25.07.2023 / 18101

4.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul için düzenlenen herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.1.1.3. YASAL İZİNLER

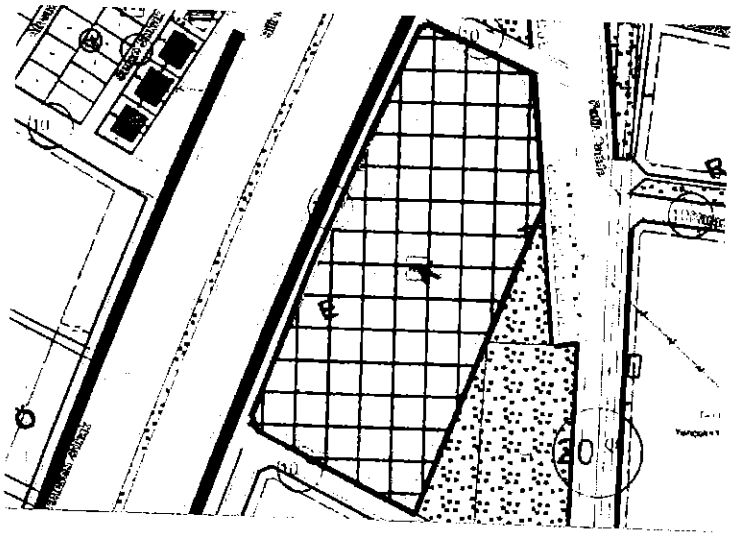
Bu bölümde; değerlemesi yapılan gayrimenkulün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Çalışma kapsamında geliştirilmemiş boş parsel olarak kabul edilen konu gayrimenkulün, mevcut durumda üzerinde yer alan depolama tesisi için alınmış olan yasal izinleri rapor ekinde sunulmuştur.

4.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul, idari açıdan Çanakkale Kepez Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

Kepez Belediyesi ile yapılan görüşmede; konu parselin 03.01.2018 tarihli "Kepez Revizyon İmar Planı" sınırları içerisinde yer aldığı ve "Ticaret ve Konut Alanı" olarak fonksiyonlandırıldığı bilgisi edinilmiştir. Yapılaşma hakları, Emsal: 1.00 ve yapı yüksekliği 18.50 metre (6 kat) olarak belirlenmiştir. Çekme mesafesi, ön cepheden 15 m, diğer cephelerden 5 m'dir.



İmar Planı Örneği (ölçeksizdir)

Plan notlarına göre;

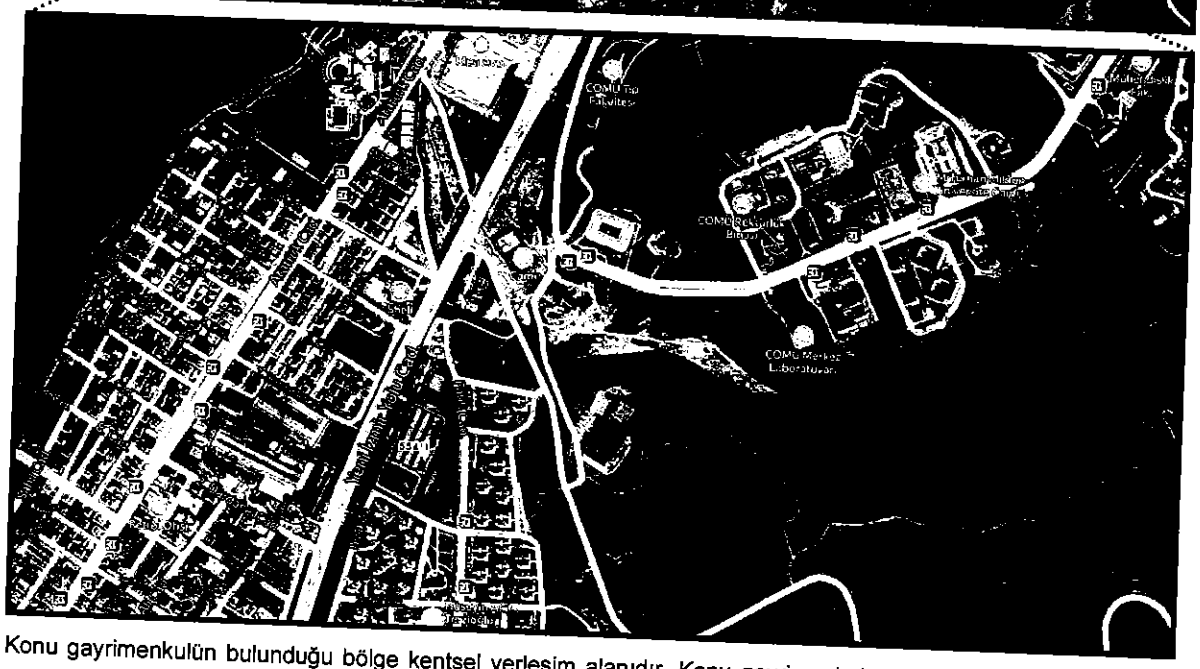
Ticaret-konut, turizm-ticaret, turizm-ticaret+konut gibi karma kullanımlı alanlarda üst katların tamamı isteğe bağlı olarak konut kullanımına ayrılabilir.

Binalarda; açık çıkmalar, zemin kat terasları, hava bacaları, ışıklıklar ve merdivenler (ana merdiven, yangın merdiveni) ve kat holleri emsal hesabına dahil edilmeyecektir.

4.1.2. FİZİKİ TANIM

4.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu parsel; Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkule erişim, Çanakkale – İzmir Asfaltı (D550) üzerinden sağlanmaktadır.



Konu gayrimenkulün bulunduğu bölge kentsel yerleşim alanıdır. Konu gayrimenkulün yakın çevresinde, mahalli konut ve ticaret dokusu, yeni konut siteleri ve Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi yer almaktadır.

4.1.2.2. ARSA TANIMI

Konu gayrimenkulün toplam net arsa alanı 16,181.17 m²'dir. Düzgün dörtgen formundaki parsel; şekil, büyüklük ve eğim açısından proje geliştirmeye uygundur.

Konu gayrimenkulün görünürlüğü ana akslar üzerinde bulunmasından dolayı yüksektir.

4.1.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

Konu gayrimenkul üzerinde depolama tesisi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan mevcut binaların, yeni imar durumu kapsamında en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, geliştirmelerin ekonomik değeri olmadığı kabul edilmiştir. Konu gayrimenkul geliştirilmemiş boş arsa olarak ele alınmıştır.

4.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

Konu parsel, Kepez - Üretim Tesisi Arsaları ile karşılıklı konumlandığından, 3.2. başlığı altında verilen bölgesel veri ve pazar koşulları bu parsel için de geçerlidir.

4.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Konu gayrimenkul ile benzer büyüklükte ve yapılanma koşullarında herhangi bir satış bilgisi bulunmaması ve Pazar Analizi bölümünde açıklanan diğer gerekçeler nedeniyle, pazar yaklaşımından faydalanılamamıştır.

4.3.1. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Geliştirme yaklaşımında, konu gayrimenkul üzerinde imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde hipotetik yapılanma programları geliştirilmiş, bu programların geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda net arsa alanı için birim değer belirlenmiştir.

Hipotetik alan kullanım programının belirlenmesi, geliştirme maliyetlerinin hesabı ve nakit akış analizi olmak üzere 3 aşamadan oluşan finansal analizin detayları aşağıda açıklanmaktadır.

Hipotetik Alan Kullanım Programı: Bu bölümde konu gayrimenkul için hipotetik alan kullanım programı geliştirilmiştir. Konsept niteliğinde olan ve mimari proje geliştirme amacı taşımayan hipotetik alan kullanım programı, imar durumu çerçevesinde belirlenmiştir. Çalışmada kullanımlar belirlenirken kullanımın karışık kullanım geliştirmesi içerisindeki rolü, programa olan ekonomik katkısı ve kullanımların bir arada olmasından kaynaklanacak sinerji ve uyum dikkate alınmıştır.

Tablo 13: İskan Edilebilir İnşaat Alanı Hesabı

Arsa Alanı, net m²	16,181.17
Emsal	1.00
Emsale Konu İnşaat Alanı, m²	16,181.17
Brüt Çarpan	1.33
İskan Edilebilir İnşaat Alanı, brüt m²	21,520.96

Tablo 14: Hipotetik Alan Kullanım Programı

	Arsa Payı	Arsa Payı, m²	İskan Edilebilir Alan, m²	Birim Ünite Alanı, m²	Ünite Sayısı	Otopark Sayısı	Açık Otopark Sayısı	Kapalı Otopark Sayısı	Kapalı Otopark Alanı, m²	Satılabilir / Kiralanabilir Alan, m²
Konut	80%	12,945	17,217	145	119	119	-	119	2,968	17,217
Ticaret	20%	3,236	4,304	-	-	143	72	71	1,793	4,304
Toplam		**16,181**	**21,521**			**262**	**72**	**190**	**4,762**	**21,521**

Geliştirme Maliyeti: Geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet keşifleri, müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları göz önüne alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki beklenmeyen giderler, sapmalar ve müteahhidin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri şunlardır:

- bina maliyeti → kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat
- bina dışı maliyetler → altyapı & zemin işleri, sert zemin & iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma & güvenlik sistemleri, FF&E (ortak alan, vb.)
- diğer maliyetler → mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit giderleri, yapı denetimi, yasal izinler & danışmanlık, pazarlama & açılış giderleri, müteahhit karı
- geliştirme primi

Tablo 15: Geliştirme Maliyeti (ABD$)

	Konut	Ticaret	Toplam
BİNA MALİYETİ			
Toplam Bina Maliyeti	11,636,158	3,003,967	14,640,125
Toplam Bina Dışı Maliyetler	648,739	155,935	804,674
Toplam Diğer Maliyetler	2,187,598	570,754	2,758,351
Geliştirme Primi	614,245	157,995	772,240
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (sabit)	**15,086,740**	**3,888,650**	**18,975,390**
1. yıl	6,034,696	1,555,460	7,590,156
2. yıl	9,278,345	2,391,520	11,669,865
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (enf.)	**15,313,041**	**3,946,980**	**19,260,021**

Nakit Akışı Analizi: Nakit akış analizinin ana prensibi; "değerin", konu arsa üzerindeki geliştirmelere ilişkin faaliyetlerin net geri dönüşü ile ifade edilmesidir; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki bu kazançlar indirgenerek pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir getirici gayrimenkuller olan geliştirmelerin gelecekteki kazançları, gelirlerin ve giderlerinin tahmininden yola çıkarak hesaplanan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Net gelir hesaplamasında konu gayrimenkuller üzerinde planlanan geliştirmelerin maliyetleri de düşülmektedir.

Nakit akış analizindeki temel kabuller aşağıda belirtilmektedir.

- Çalışmada yer alan nakit akış projeksiyonlarında Net Bugünkü Değer hesaplamaları ve indirgenmiş nakit akışı metodu kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır. Birim arsaya düşen net bugünkü değer, içerik olarak "arsa değerini" içermektedir.
- Çalışmada, inşaatın birinci yılından itibaren olmak üzere ABD$ bazında yıllık %2.5 oranında gerçekleşmesi öngörülen enflasyon için eskalasyon yapılmıştır.
- Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, rekabet edebilir nitelikte pazar koşullarına uygun projelerden oluşacağı ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.
- Toplam 119 adet konut ve 4,304 m² dükkanın satış dönemi 3 yıl kabul edilmiştir. Satışlar, 2 yıl süreceği öngörülen inşaatla birlikte eş zamanlı olarak başlayacaktır.
- 3 yıllık satış hızı kabulü ile bugün itibariyle ortalama satış fiyatı konutlar için 1,875 ABD$/brüt m², dükkanlar için 2,250 ABD$/brüt m² olarak belirlenmiştir. Bu fiyat projenin pazara ilk çıktığı zaman duyurulacak olan ortalama fiyattır.
- Satış ve pazarlama giderleri; satış ofisinin işletme giderlerini, tapu giderlerini ve komisyonları içerir.
- Girişimci karı %5 olarak öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %13.8 olarak kabul edilmiştir.

Tablo 16: Konut & Ticaret Nakit Akış Analizi

			(ABD$)
Projeksiyon Dönemi	**1. yıl**	**2. yıl**	**3. yıl**
Satış Dönemi	**1. yıl**	**2. yıl**	**3. yıl**
GELİRLER			
Konut Gelirleri			
Birim Satış Fiyatı, ABD$/m²	1,875	2,025	2,147
Yıllık Satış Oranı	%25	%45	%30
Yıllık Satılan Ünite Adedi	30	53	36
Toplam Konut Satış Geliri, ABD$	8,070,359	15,688,777	11,086,736
Dükkan Gelirleri			
Birim Satış Fiyatı, ABD$/m²	2,250	2,430	2,576
Yıllık Satış Oranı	%0	%60	%40
Toplam Dükkan Satış Geliri, ABD$	0	6,275,511	4,434,694
Toplam Gelirler	**8,070,359**	**21,964,288**	**15,521,430**
Pazarlama & Satış Gideri	242,111	658,929	465,643
NET GELİR	**7,828,248**	**21,305,359**	**15,055,787**
Girişimci Karı	391,412	1,065,268	752,789
Geliştirme Maliyeti	7,590,156	11,669,865	
NET NAKİT AKIŞI	**-153,321**	**8,570,226**	**14,302,998**
Net Bugünkü Değer, ABD$	**18,422,045**		
Net Bugünkü Değer, TL	**648,885,200**		

Geliştirme yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa değeri 648,885,200.- TL olarak tespit edilmiştir.

4.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

4.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Konu gayrimenkul ile benzer büyüklükte ve yapılanma koşullarında herhangi bir satış bilgisi bulunmaması ve Pazar Analizi bölümünde açıklanan diğer gerekçeler nedeniyle, pazar yaklaşımından faydalanılamamıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşım sonucunda takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)

Geliştirme Yaklaşımı	648,885,200.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	**648,885,000.- TL**

4.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede, konu gayrimenkulün Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında belirlenen alan içinde bulunduğu görülmüştür. Bu nedenle, konu gayrimenkulün yabancı gerçek - tüzel kişilere satışı ve sınırlı veya ayni hak tesis edilmesi yasaktır. Ek olarak, gayrimenkuller üzerinde ipotek kaydı mevcuttur. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkulün alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir.

Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek UFRS esaslı gerçeğe uygun değeri belirlenmiştir. Belirlenen değer; pazar değerini ifade etmemekte olup, satış ve ipotek amaçlı kullanılamaz.

4.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

4.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

> *En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasallık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, değerin temelini teşkil eder.*

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, pazar koşullarına göre belirlenecek yatırım açısından doğru bir zamanda mevcut imar planı ile uyumlu olarak konut ve ticaret amaçlı geliştirilmesi olduğu kanaatindeyiz.

4.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin,

KDV Hariç	KDV Dahil
648,890,000.- TL	**713,779,000.- TL**

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Dönüşüme konu arsa üzerinde geliştirilebilecek proje, konumu nedeniyle Çanakkale için önemli bir geliştirme projesi olma potansiyeli taşımaktadır. İzmir Karayolu'ndan arsaya giriş imkanı olması da ticari faaliyet açısından avantaj olup, geliştirme yaklaşımı sonuçlarına olumlu yansımaktadır. Geliştirme yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, piyasa gerçekleriyle uyuştuğu kanaatindeyiz.

** Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

5. ÇANAKKALE / SARICAELİ - ARAZİ

5.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

5.1.1. HUKUKİ TANIM

5.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Sarıcaeli Mahallesi'nde yer alan 144 Ada 121 Parsel olarak kayıtlı arazidir. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 17: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
Çanakkale	Merkez	Sarıcaeli	144	121	Tarla	13,916.69

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır. Tapu kaydında yer alan bilgilere göre, tapu tarihi 06.09.2019 olup, edinme sebebi 22/A Md. gereğince yenilemenin tescili olarak belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün, 16.01.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan barkotlu olarak temin edilen tapu kayıt bilgileri bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgelerinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konu ile ilgili değerlendirmeler, "Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durum Hakkında Görüş" bölümünde aktarılmıştır.

Tablo 18: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Beyan	"Kesinleşen orman kadastrosuna göre tamamı orman sayılan yerlerdendir." (Şablon: 6831 S.Y. Taşınmazın Tamamının Ormanda Kaldığının Belirtilmesi)	02.03.2021 / 4493
Beyan	2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır (Şablon: 2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği beyan tanımı)	08.05.2018 / 7598
Beyan	Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü'nün 25.11.2016 tarih 2625799 sayılı yazısı gereği tamamı orman sınırı içinde kalmaktadır.	29.11.2016 / 20834
Beyan	06.02.2007 tarihli Bakanlar Kurulu kararına istinaden yabancı gerçek kişilere ve tüzel kişilere satılamaz. Sınırlı ve aynı hak tesis edilemez. Tarih: 16.04.2007 Yev: 3255 (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)	16.04.2007 / 3255

5.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

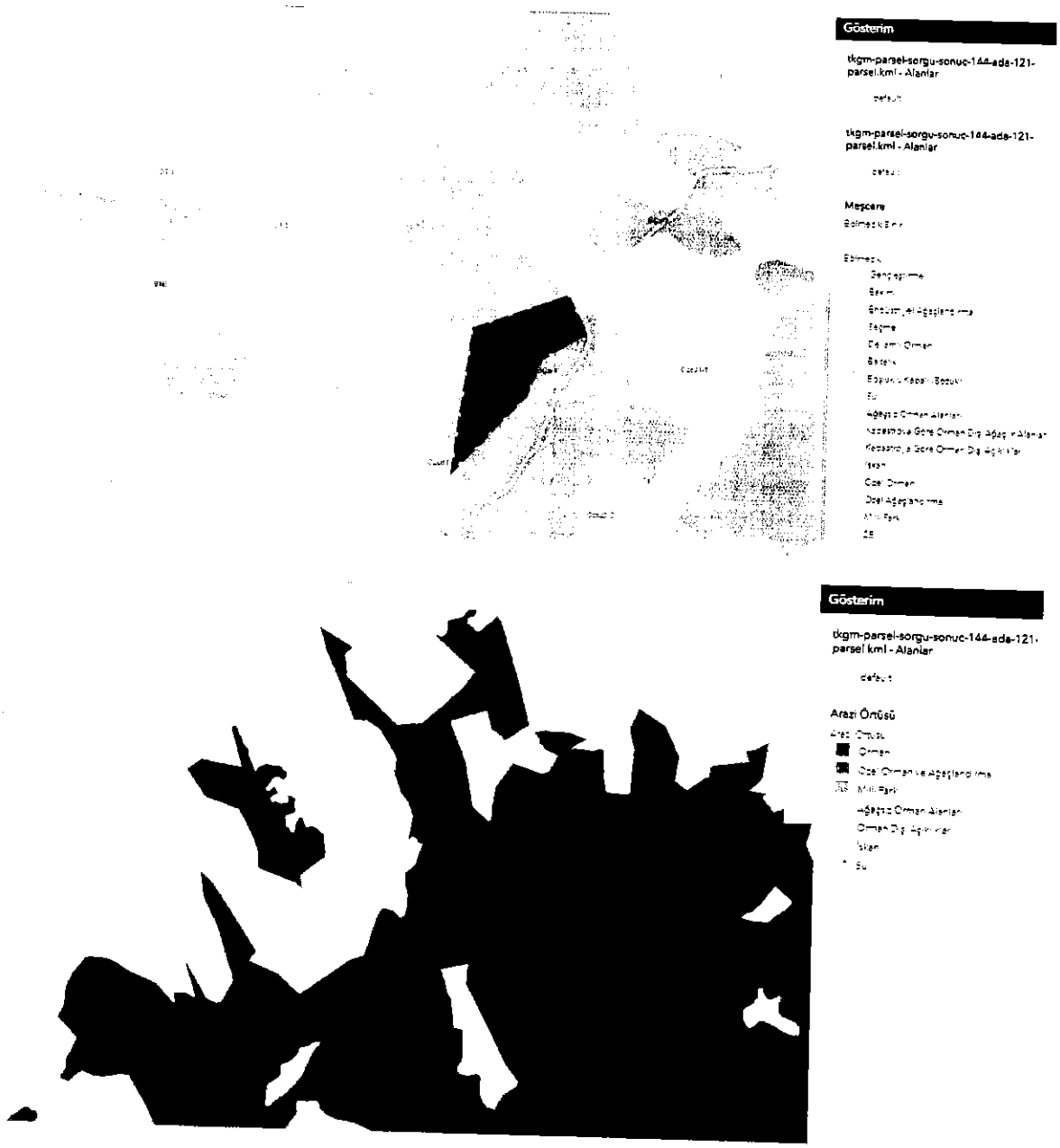
5.1.1.3. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan gayrimenkulün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Arazi niteliğindeki konu gayrimenkul hakkında herhangi bir yasal izin bulunmamaktadır.

5.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

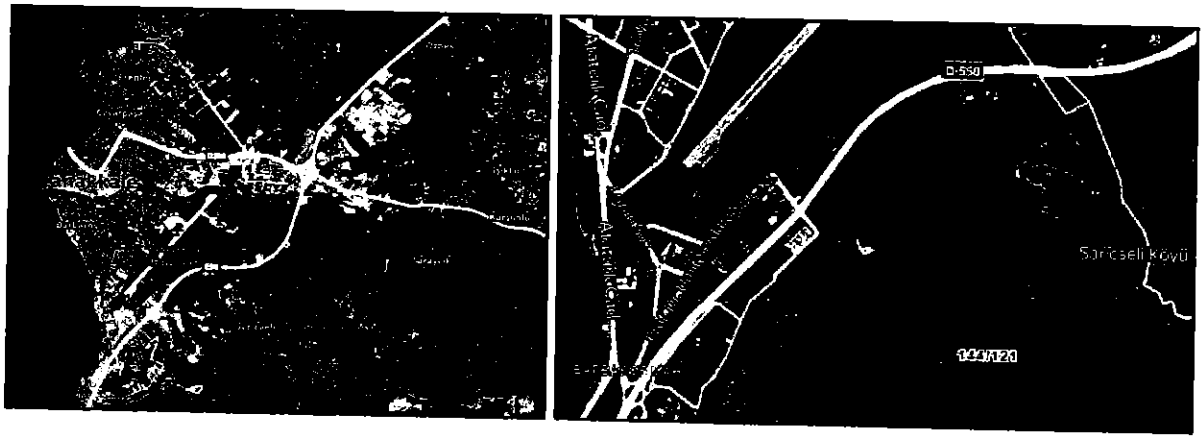
Sarıcaeli Mahallesi'nde yer alan 144 Ada 121 Parsel alt ölçekli imar planları kapsamında plansız alanda kalmaktadır. 1/100,000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise, "Orman Alanı" olarak belirlenmiştir. Tapu kaydında yer alan 02.03.2021 tarihli beyana göre, konu parselin tamamı orman kadastrosuna geçmiştir.



5.1.2. FİZİKİ TANIM

5.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Konu gayrimenkul, Çanakkale Merkez İlçe'ye bağlı Sarıcaeli Köyü mevkiinde yer almaktadır.



5.1.2.2. ARSA TANIMI

114 Ada 121 Parsel, 13,916.69 m² yüzölçümlüdür. Düzgün olmayan çokgen şeklindeki parsel, oldukça eğimli bir topografyaya sahip olup, şehir ve deniz manzarası bulunmaktadır. Parselde çam ağaçları mevcuttur.

Konu parsel, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi ile Sarıcaeli Köyü arasında yer alan ormanlık arazi kıyısında konumlanmıştır. Kadastral yolu bulunmayan parsele orman içi yollar ile ulaşım mümkündür.

5.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

5.2.1. PAZAR ANALİZİ

5.2.1.1. ARAZİ PAZARI

Sarıcaeli, kent merkezinin ve Çanakkale-İzmir Karayolu'nun güneydoğusunda yer almaktadır. Orman alanı ve kıyısını kapsayan bölgede, tarımsal amaçlı kullanılan tarlaların yanı sıra, düşük yoğunluklu konut yerleşimleri de mevcuttur. Konu gayrimenkulün bulunduğu sırtlar boğaz ve şehir manzarasına sahiptir.

Bölgede orman alanı olarak belirlenmemiş arazilerde kısmen imar beklentisi bulunmaktadır. Özellikle üniversitenin gelişimi bu beklentiyi tetiklemektedir. Bazı parsellerde, kadastral yolu olmak koşulu ile düşük yoğunluklu müstakil konut geliştirmelerine izin verilmektedir. Yakın çevrede ikinci konut ve daimi konut olarak kullanılan villa siteleri mevcuttur.

Bölgedeki araziler için istenen birim fiyatlar daha çok konuma bağlı olarak değişim göstermektedir. Tarla vasıflı araziler için istenen birim fiyatlar 3,100-5,200 TL/m² seviyesindedir. Merkeze yakınlık, imar beklentisi, manzara, kadastral yol veya fiili yolun bulunması, arazi büyüklüğü ve topoğrafyası birim fiyatlara etki eden önemli bileşenlerdir.

5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün hukuki durumu ve mülkiyet hakları ile ilgili kısıtlılık dolayısıyla değer konusunda kanaat belirtilmemiş olup, değerleme yaklaşımları uygulanmamıştır.

5.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

5.4.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede, parselin tamamının orman alanı olarak belirlenerek orman kadastrosuna alındığı anlaşılmıştır (02.03.2021 tarihli beyan). Çanakkale Orman Müdürlüğü Hukuk Departmanı ve İşveren avukatı ile yapılan görüşmeler sonucunda edinilen bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

- Tapu kayıtlarında "orman şerhi" bulunması tasarruf hakkını kısıtlamaktadır. Konu gayrimenkulün satışı mümkün değildir.
- Konu gayrimenkulün "Maliye Hazinesi" adına orman vasfı ile tescili için "Tapu İptal ve Tescil Davası" açılacaktır. Değer tarihi itibarı ile henüz açılmayan bu davanın ne zaman açılacağı da belirsizdir. Orman Müdürlüğü'nden dava dosyasının hazırlanmakta olduğu öğrenilmiştir.
- "Tapu İptal ve Tescil Davası" sonucunda, konu gayrimenkulün mülkiyetinin bedelsiz olarak Maliye Hazinesi adına kaydedilmesi söz konusudur. Bu durumda, Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.'nin, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesine istinaden tazminat davası açma hakkı bulunmaktadır (*T.M.K. 1007. madde: "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur."*).
- Tazminat davasının Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş. lehine sonuçlanması durumunda ödenecek tazminat tutarı, Mahkeme tarafından atanacak Bilirkişi'nin dava tarihinde hazırlayacağı rapor ile belirlenecektir.

5.4.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Konu gayrimenkulün tamamının "orman" olarak belirlenmesi ve orman kadastrosuna alınması değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktördür.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

5.4.3. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

> *En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasallık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, değerin temelini teşkil eder.*

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanım, kesinleşen "orman" statüsü ile ilgili yasal süreçlerin tamamlanarak parselin Devlet Ormanı sınırlarına dahil edilmesidir.

5.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Bu çalışmada, 31.12.2024 tarihi itibarıyla geçerli olan hukuki belirsizlikler ve mülkiyet hakları ile ilgili kısıtlılık dolayısıyla değer konusunda kanaat belirtmenin makul olmadığı yönünde takdir yapılmıştır.

** Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

6. ÇANAKKALE / EZİNE GIDA İHTİSAS OSB - SANAYİ ARSASI

6.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

6.1.1. HUKUKİ TANIM

6.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Balıklı Mahallesi'nde yer alan, 119 Ada 14 Parsel olarak kayıtlı, 56,876.04 m² büyüklüğündeki arsadır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 19: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevki	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
Çanakkale	Ezine	Balıklı	Çayaltı	I16b23d	119	14	Arsa	56,876.04

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün mülkiyet haklarının tamamı "Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi" adına kayıtlıdır.

Tapu Tetkiki

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri organize sanayi bölgesi mülkiyetinde olması nedeniyle temin edilememiştir.

6.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ile Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş. arasında "Tahsis Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla, tahsis hakkı devam etmektedir.

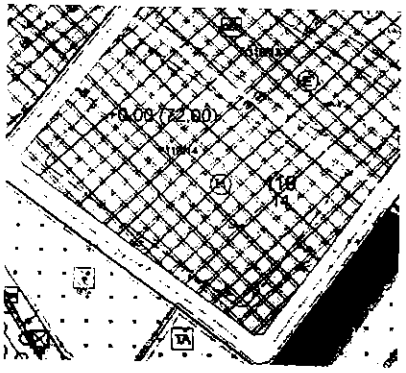
6.1.1.3. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan gayrimenkulün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Konu gayrimenkuller için halihazırda alınmış herhangi bir yasal izin bulunmamaktadır.

6.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkuller, idari açıdan Ezine Organize Sanayi Bölgesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır. 12.01.2023 tarihinde Ezine OSB Müdürlüğü ile yapılan görüşmede edinilen bilgilere göre, konu gayrimenkul, 11.08.2022 onaylı Ezine Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Planı'na tabidir. Konu parsel Emsal: 1.00, hmaks: serbest yapılanma koşullu sanayi alanı olarak fonksiyonlandırılmıştır.



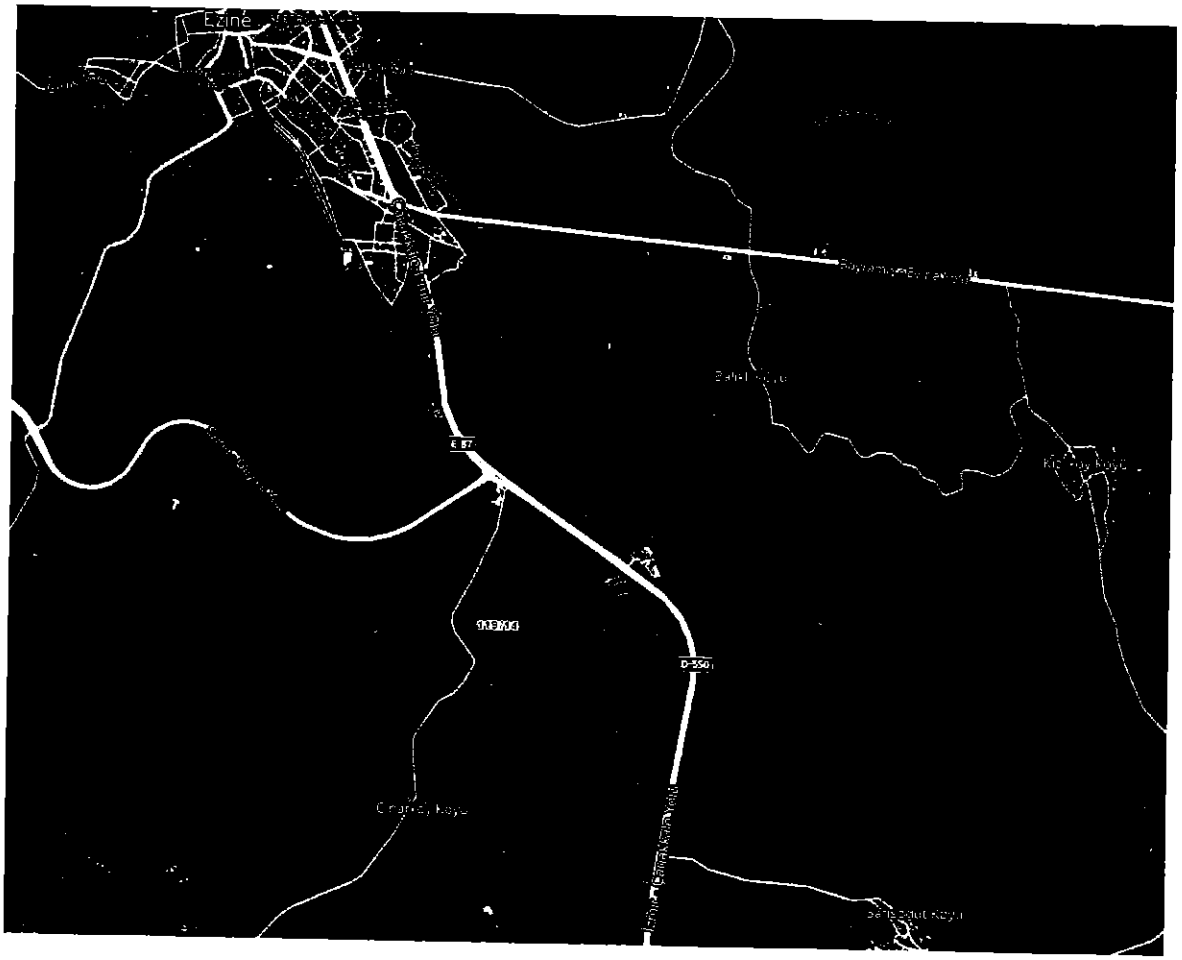
6.1.2. FİZİKİ TANIM

6.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Konu gayrimenkul, Ezine Gıda İhtisas OSB içerisinde yer almaktadır. Ezine OSB'ye karayolu ile erişim; Çanakkale - Ayvacık Yolu üzerinde yer alan Ezine - Geyikli Yolu Kavşağı'ndan sağlanmaktadır. Konu gayrimenkulün konumlu olduğu Ezine Gıda İhtisas OSB'nin altyapı inşaat işleri devam etmektedir. Ezine ilçe merkezine yaklaşık 7 km mesafede yer alan OSB'nin yakın çevresinde önemli başka bir geliştirme bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde de Ezine Gıda İhtisas OSB Müdürlüğü ve Ezine Meslek Yüksekokulu mevcuttur. Aşağıdaki tabloda konu gayrimenkullerin bazı önemli noktalara uzaklığı yer almaktadır.

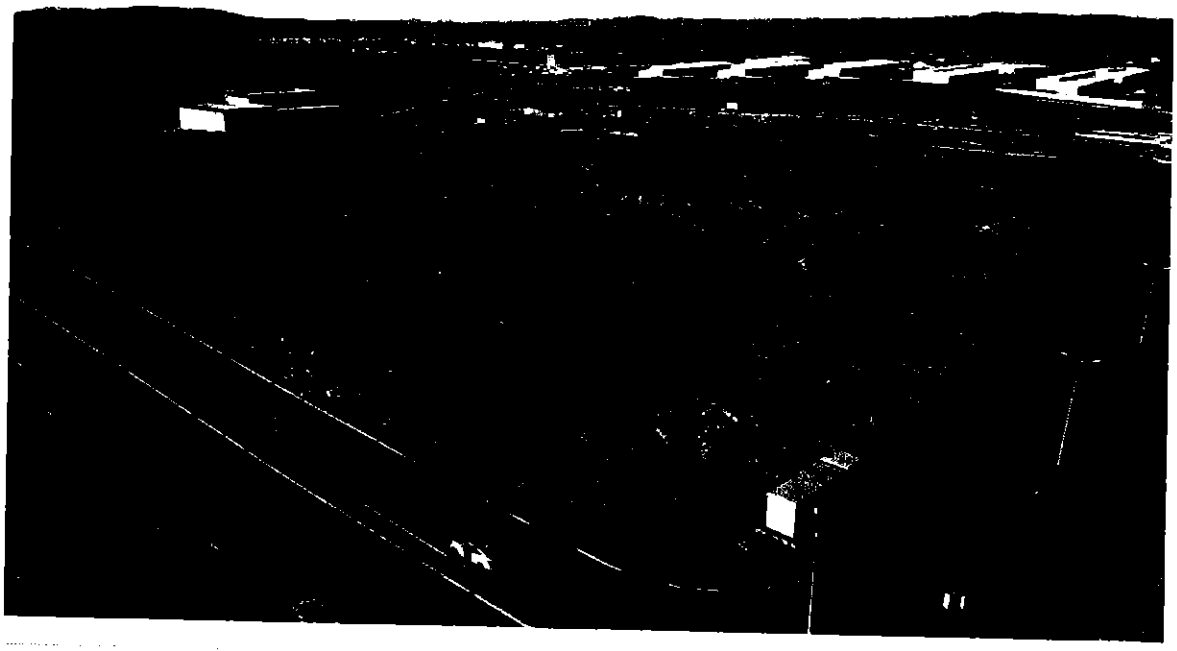
Tablo 20: Konu Gayrimenkullerin Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı

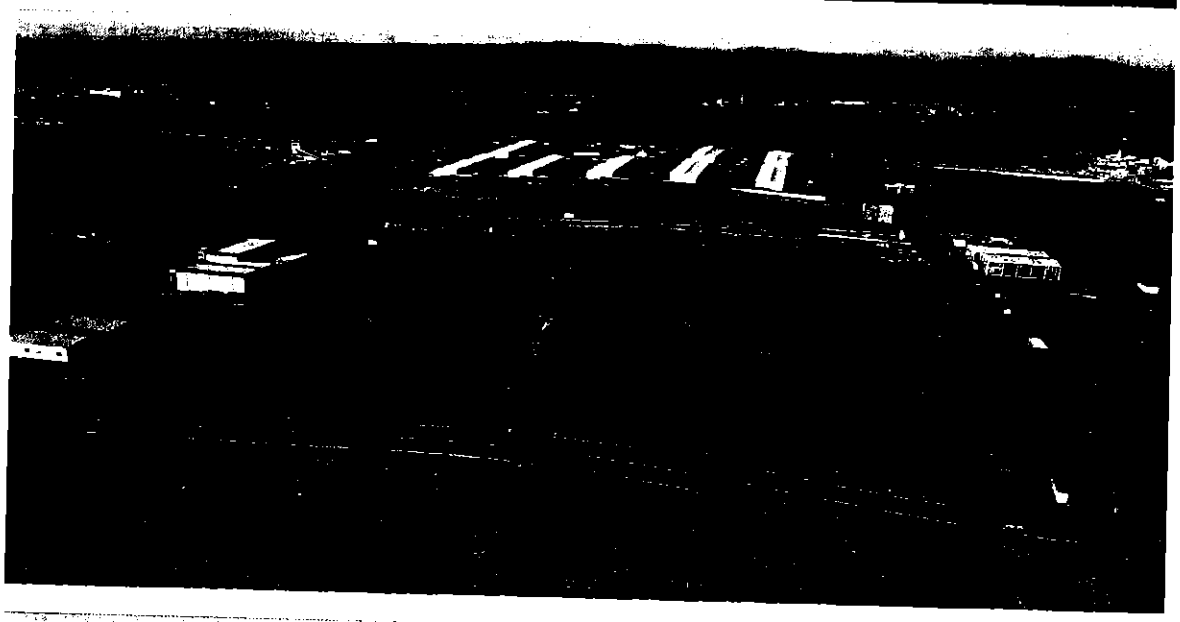
Lokasyon	Yaklaşık Mesafe
Ezine İlçe Merkezi	7 km
Çanakkale İl Merkezi	45 km
İstanbul – İzmir Otoyolu	154 km

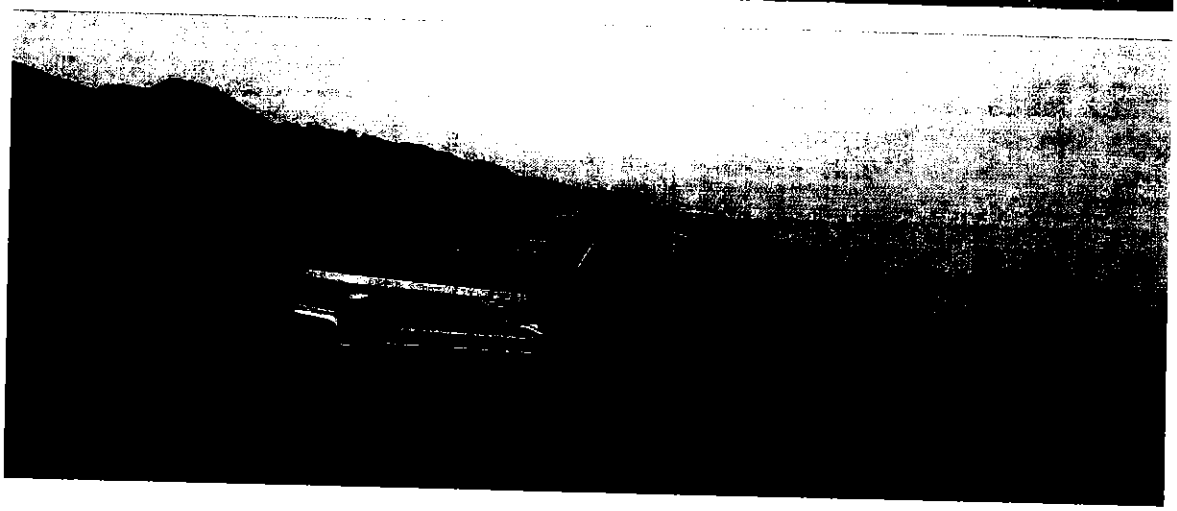


6.1.2.2. ARSA TANIMI

Değerlemeye konu parselin yüz ölçümü 56,876.04 m²'dir. Saha tespitlerinde düz bir topoğrafyaya sahip olduğu görülen parsel dikdörtgen forma sahiptir. Konu gayrimenkul üzerinde hafriyat çalışmaları yapılmaktadır.







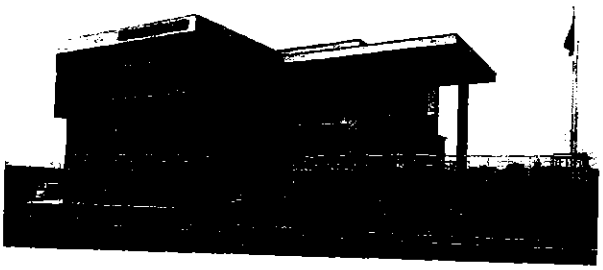
6.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

6.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

6.2.1.1. EZİNE GIDA İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi; Çanakkale - İzmir Karayolu üzerinde, Ezine'ye 2 km mesafede Çınarköy ve Balıklı Köyü sınırları dahilinde yer almaktadır. 1,360,000 m² alan üzerine kurulu Bölge; Çanakkale Valiliği öncülüğünde, Çanakkale İl Özel İdaresi, Ezine Belediyesi ve Çanakkale Ticaret ve Sanayi Odası Başkanlığı'nın katılımıyla 2016 yılında Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 326 Sicil numarası ile kurulmuştur.

Ezine Gıda İhtisas OSB'de muhtelif büyüklükte 91 adet sanayi parseli bulunmaktadır. İç ve dış pazarlara, limanlara ve havalimanına yakınlık yönünden stratejik bir noktada bulunan Ezine Gıda İhtisas OSB, İstanbul ve İzmir'e 316 km, Çanakkale Havaalanı'na 45 km, tüm dünya pazarlarına ürün sevkiyatı yapacak Çanakkale Limanı'na 50 km uzaklıktadır.



6.2.2. PAZAR ANALİZİ

Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

6.2.2.1. ARSA PAZARI

Konu gayrimenkuller için halihazırda tam mülkiyet hakkı kazanılmamıştır. Bu nedenle, Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. tarafından satışı mümkün değildir. Tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmesi ve inşa edilecek tesiste faaliyete başlanması durumunda tam mülkiyete hak kazanılacaktır.

OSB sınırları içerisinde geçerli olan tahsis uygulaması nedeni ile, tam mülkiyete konu arsa satış pazarı yoktur. Çanakkale Ezine ve Merkez ilçe genelinde de halihazırda satılık durumda olan sanayi imarlı arsa bulunmamaktadır.

6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının tahsis statüsünde olması nedeniyle tahsis değeri belirtilmiş olup, değerleme yaklaşımları kullanılmamıştır.

OSB ARSA TAHSİS BEDELİ

Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nün 06.02.2025 tarihli resmi yazısına göre; Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. adına tahsis işlemi gerçekleştirilen parselin 11.05.2023 tarih ve 37 nolu Müteşebbis Kurul Kararı'na istinaden birim fiyatı 6,000 TL/m²'dir. İlgili evrak rapor ekinde sunulmuştur.

6.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

6.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; Organize Sanayi Bölgesi mülkiyetindeki konu gayrimenkullerin, Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. açısından güncel tahsis değeri UFRS esaslı gerçeğe uygun değer olarak kabul edilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	
Tahsis Değeri (KDV Hariç)	**341,256,240.-TL**

6.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin mülkiyet hakkı Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi adına kayıtlı olup, tahsis hakkı sahibi Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. tarafından satışı ya da tahsis hakkı devri gerekli izinler alınarak inşa edilecek tesisin faaliyete başlaması ile mülkiyet kazanma koşuluyla mümkün olabilecektir.

6.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

6.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

> *En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasallık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, değerin temelini teşkil eder.*

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, sanayi tesisi olarak geliştirilmesi olduğu kanaatindeyiz.

6.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının tahsis değerinin,

KDV Hariç*
341,256,240.- TL

olduğu yönündedir.

** OSB tahsis bedellerinin KDV'den muaf olduğu kabulü ile KDV eklenmemiştir.*

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Ezine Gıda İhtisas OSB, yerleşim yerine yakınlığı ve sevkiyat kolaylığı açısından iyi bir konumda bulunmaktadır. Çanakkale Köprüsü gibi yeni ulaşım bağlantılarının tamamlanması ile talepte artış olduğu değerlendirilmektedir. Ancak, konu gayrimenkul mevcut tahsis statüsü nedeni ile Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. açısından ticari fayda sağlamamaktadır, satışı veya tahsis hakkı devri mevcut durumda mümkün değildir. Tam mülkiyet hakkına geçiş, tesisin tamamlanıp faaliyete başlaması ile sağlanabilecek olup, bu durumda koşullu olarak (OSB oluruyla) devri mümkün olabilecektir. Bu bağlamda; güncel tahsis bedelleri dikkate alınarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, finansal raporlama çalışmalarına konu edilebileceği kanaatindeyiz.

** Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

7. EDİRNE / ENEZ – SANAYİ ARSASI

7.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

7.1.1. HUKUKİ TANIM

Çalışmaya konu gayrimenkul, Edirne ili, Enez ilçesi, Yenimahalle Mahallesi'nde yer alan, 43,666.84 m² yüz ölçümüne sahip 114 Ada 26 Parsel olarak kayıtlı, "Arsa" niteliğindeki gayrimenkuldür. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 21: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevki	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Alan, m²
Edirne	Enez	Yenimahalle	Ova	G16-D-03-A-4-D G16-D-03-D-1-A	114	26	Arsa	43,666.84

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır. Tapu kaydında yer alan bilgilere göre, tapu tarihi 24.08.2021 olup, edinme sebebi 3402 S.Y.'nin 22/A Maddesi gereğince yenilemenin tescili olarak belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün 16.01.2025 tarihli tapu kayıt bilgileri, İşveren tarafından temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır. Tapu kayıt belgesinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

7.1.1.1. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

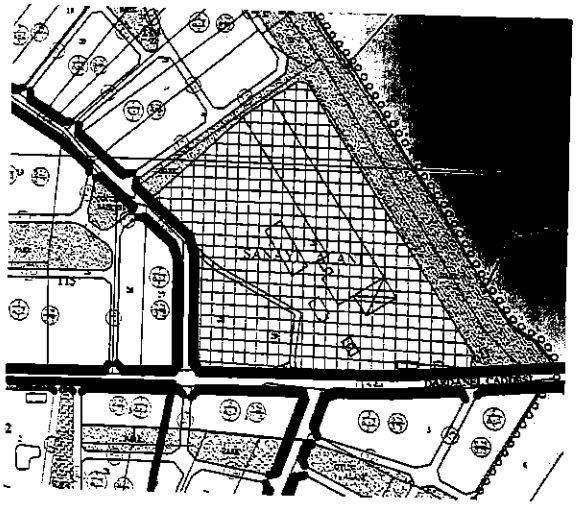
7.1.1.2. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan gayrimenkulün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Arazi niteliğindeki konu gayrimenkul hakkında herhangi bir yasal izin bulunmamaktadır.

7.1.1.3. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul idari açıdan Enez İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Enez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmede edinilen bilgilere göre, konu gayrimenkul 04.07.1996 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Enez İlave Uygulama İmar Planı'na tabidir. "Sanayi Alanı" olarak fonksiyonlandırılan konu gayrimenkulün yapılaşma koşulları avan proje ile belirlenecektir. Konu parsele ilişkin uygulama esasları avan projeye göre değerlendirilecek ancak kat yüksekliği ve kat adedi 03.07.2017 tarih, 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenecektir. Cepheli olduğu yolun genişliği baz alınarak konu parsel üzerinde geliştirilecek yapı ya da yapıların 3 kat olabileceği anlaşılmaktadır.



7.1.2. FİZİKİ TANIM

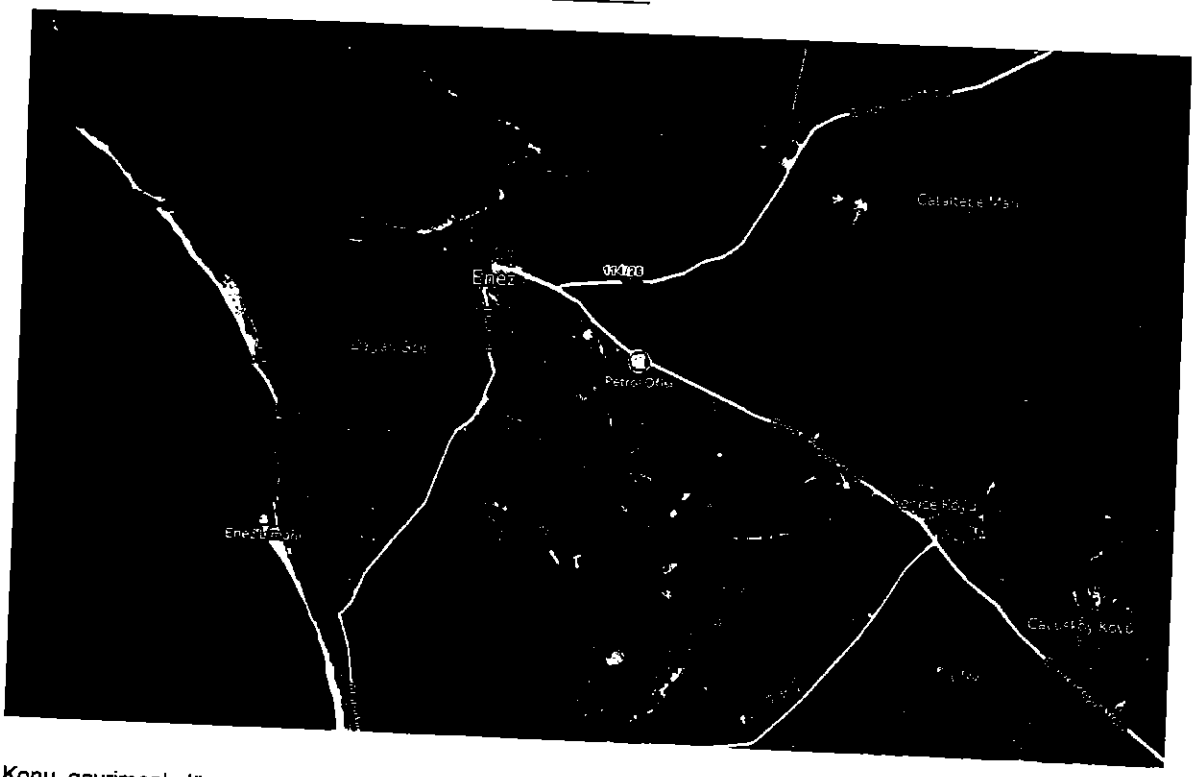
7.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu gayrimenkul; Edirne İli, Enez İlçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkule erişim Enez-İpsala Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca Edirne-Keşan Yolu da konu gayrimenkule erişim amaçlı olarak kullanılabilmektedir.

Aşağıdaki tabloda konu gayrimenkulün bazı önemli noktalara uzaklığı yer almaktadır.

Tablo 22: Konu Gayrimenkulün Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı

Lokasyon	Yaklaşık Mesafe
Enez İlçe Merkezi	1 km
TEM	40 km



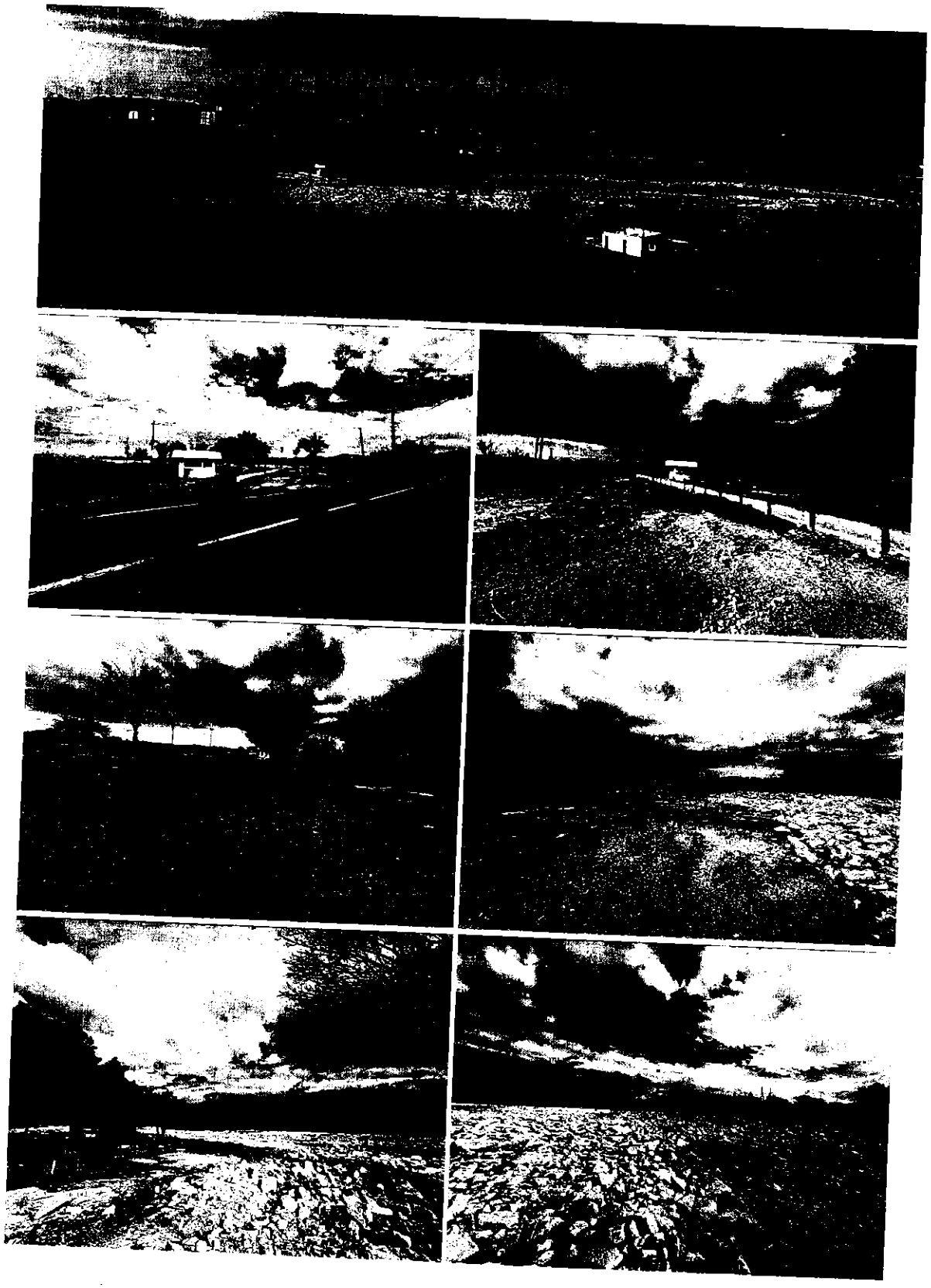
Konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede sanayi tipi yapılaşma ve sanayi imarlı arsa stoku oldukça kısıtlıdır. Bölgede genellikle tarım amaçlı araziler ve 3 kat, 0.20 yapı oturumu, yapılaşma koşullarına sahip konut lejantlı parseller bulunmaktadır. Bölgedeki yapı stokunun büyük bir çoğunluğu ise 2-3 katlı konut fonksiyonlu yapılardan oluşmaktadır.

7.1.2.2. ARSA TANIMI

Konu gayrimenkulün bulunduğu parselin arsa alanı 43,666.84 m²'dir. Parselin ana yola bakan güney cephesi yaklaşık 193 metre'dir. Düzgün olmayan çokgen şeklindeki parselde eğim bulunmamakta olup, düz olarak nitelendirilebilir. Parsel fiziki özellikler bakımından yapı yapılabilir niteliktedir. Parselin Enez-İpsala yolu üzerinden görülebilirliği yüksektir.

İşveren tarafından verilen bilgiye göre; konu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan sanayi tesisi 20,000 m² kapalı alana sahip olacak şekilde projelendirilmektedir.

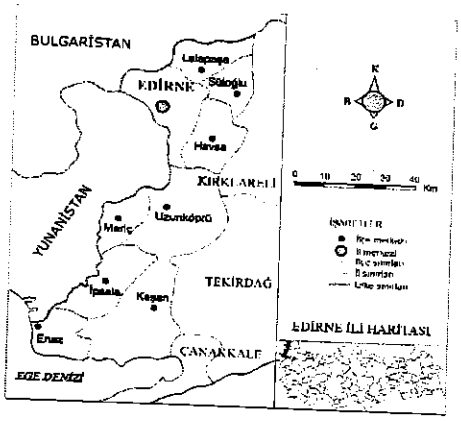
Aşağıda konu gayrimenkule ilişkin fotoğraflar yer almaktadır:



7.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

7.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

7.2.1.1. EDİRNE



Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesi sınırları içinde yer alan Edirne İli'nin doğusunda Kırklareli, Tekirdağ, güneydoğusunda Çanakkale, güneyinde Ege Deniz, batısında Yunanistan, kuzeyinde Bulgaristan yer almaktadır. İlin yüzölçümü 6,276 km²'dir. Edirne İli sınırları içerisinde, toplam 9 ilçe bulunmaktadır.

Edirne İli'nin nüfusu, 2023 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre, 419,913 kişidir. Edirne ili nüfusu bir önceki yıla göre %1.3 seviyesinde artmıştır. Türkiye nüfusunun yaklaşık ‰ 5'lik kısmı Edirne ilinde yaşamaktadır. Hane halkı ortalama büyüklüğü 2.62'dir.

Tablo 23: Yıllar İtibariyle Edirne Nüfusu ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Edirne Nüfusu	Türkiye Nüfusu İçindeki Payı
1985	389,638	%0.77
1990	404,599	%0.72
2000	392,134	%0.61
2010	390,428	%0.53
2015	402,537	%0.51
2020	407,763	%0.50
2021	412,115	%0.49
2022	414,714	%0.49
2023	419,913	%0.49

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Edirne İli nüfusunun %62'sini oluşturan 259,787 kişi, 15-59 yaş grubu aralığındadır. Endeksa verilerine göre; nüfusun %49'u A+, A ve B SES Grubundadır.

Tablo 24: Edirne Nüfusunun Yaş Gruplarına / Sosyo-Ekonomik Statü Gruplarına Göre Dağılımı

Yaş Grubu	2023 Nüfusu	Oran (%)
0-14 yaş	60,472	14.4%
15-29 yaş	87,585	20.9%
30-44 yaş	85,322	20.3%
45-59 yaş	86,880	20.7%
60+ yaş	99,654	23.7%
Toplam	**419,913**	**%100**

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

SES Grubu	Oran (%)
A+ SES Grubu	%5
A SES Grubu	%22
B SES Grubu	%22
C SES Grubu	%26
D SES Grubu	%25
Toplam	**%100**

Kaynak: Endeksa

Edirne İlinde üniversite, yüksek lisans ve doktora eğitimli kişi sayısı nüfusun %17'sini oluşturmaktadır.

İlde tarım ve hayvancılığa dayalı sanayi ağırlıkta iken, son yıllarda imalat, gıda, sıhhi tesisat malzemeleri, dokuma ve deri sanayisi ivme kazanmıştır. TUİK tarafından 2022 yılında açıklanan son verilere göre, Edirne'de toplam GSYH 61,082,888,248 TL, kişi başı GSYH ise 147,752 TL'dir (8,915 ABD$).

ENEZ

Enez İlçesi, Edirne İli içerisindeki 9 ilçe içerisinde nüfus büyüklüğü bakımından 7. konumdadır. Edirne ilinin güney kısmında yer alan Ege Denizi'ne kıyısı olan ilçe aynı zamanda Trakya bölgesinin turizm noktalarından da biri konumundadır.

Tablo 25: Yıllar Bazında Enez İlçe Nüfusu ve Edirne İli İçerisindeki Payı

	1985	1990	2000	2010	2015	2020	2021	2022	2023
Edirne Nüfusu	389,638	404,599	392,134	390,428	402,537	407,763	412,115	414,714	419,913
Enez Nüfusu	12,806	12,700	11,929	10,497	10,580	10,667	10,549	10,488	10,625
Enez Nüfus Payı	%3.3	%3.1	%3.0	%2.6	%2.6	%2.6	%2.6	%2.5	%2.5

Enez ilçesini yurtiçine bağlayan iki ana karayolu bulunmaktadır. Bu karayolları Enez – İpsala Yolu ve Enez – Keşan Yolu'dur. Enez ilçesi, Keşan ilçe merkezine yaklaşık 61 km, Tekirdağ il merkezine yaklaşık 143 km, Edirne il merkezine yaklaşık 171 km ve İstanbul'a yaklaşık 280 km mesafede yer almaktadır.

7.2.2. PAZAR ANALİZİ

Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

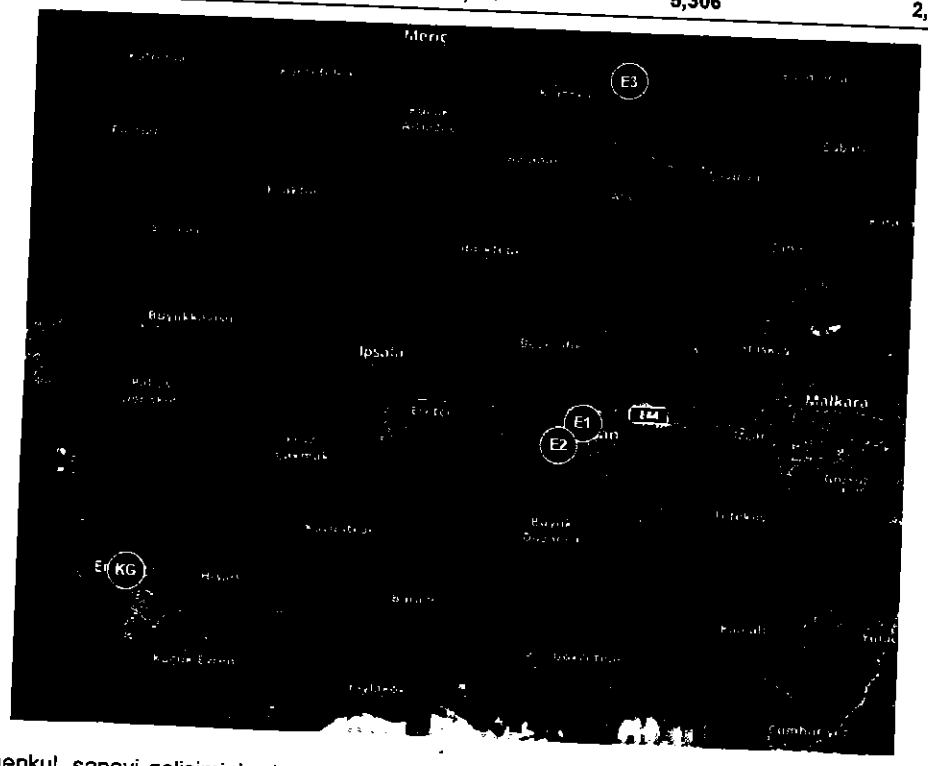
7.2.2.1. ARSA PAZARI

Konu gayrimenkulün içinde bulunduğu Enez İlçesi, genel itibarıyla 1/1000 Enez İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan konut arsaları ile tarım arazilerinin yoğunlaştığı bir bölgedir. Bölgede sanayi imarlı parsel sayısı oldukça kısıtlı olup, pazarda sanayi arsası alım-satımına ilişkin güncel işlem bulunmamaktadır.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkule yakın konumda sanayi imarlı arsa emsali bulunamadığından araştırma sınırı genişletilmiştir. Konu gayrimenkule emsal niteliğinde değerlendirilebilecek nitelikteki gayrimenkuller hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir:

Tablo 26: Arsa Emsalleri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Kaynak	sahibinden.com 1213511578	sahibinden.com 1223831471	hepsiemlak.com 150815-1
İletişim	Ayhan Bey 0532 622 7568	Kemal Bey 0554 491 1250	Ginza Gayrimenkul 0522 759 5163
Mahalle / Ada / Parsel	Keşan / 1602-2	Keşan / 1603-6	Uzunköprü / 0-6013
İmar Durumu & Yapılaşma Şartları	Depolama Alanı E: 0.60	Depolama Alanı E: 0.60	Depolama Alanı E: 0.60
Arsa Alanı, m²	1,245	1,225	5,133
İstenen Satış Fiyatı, TL	8,500,000	6,500,000	15,250,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL$/m²	**6,827**	**5,306**	**2,971**



Konu gayrimenkul, sanayi gelişiminin de mevcut olmadığı bir bölgede yer almaktadır. Trakya genelinde yapılan araştırmada; sanayi tesisleri için talep edilen birim kiraların, konum, faaliyet koluna göre yapı niteliği, bina yaşı ve fiziki durumu gibi kriterlere bağlı olarak değişmek üzere 2.2 – 4.2 ABD$/brüt m²/ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.

7.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek amacıyla; boş arsa değerinin tespiti için pazar yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır.

Karşılaştırma birimi olarak, satış fiyatının arsa alanına bölümü dikkate alınmıştır. Pazar araştırmasında bilgisi edinilen satıştaki emsaller doğrultusunda değer kanaati oluşturulmuştur. Emsaller için pazarlık payı göz önüne alınarak gerçekleşebilir birim satış fiyatı tespiti yapılmıştır. Arsa emsalleri, konu gayrimenkule göre konumu/kentsel dokuya yakınlığı, ulaşılabilirliği, imar durumu, arsa büyüklüğü gibi kriterler ışığında ayarlama analizine tabi tutulmuştur.

Tablo 27: Pazar Yaklaşımı – Geliştirilmemiş Boş Arsa Değeri

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Arsa Alanı, m²	43,667	1,245	1,225	5,133
İstenen Satış Fiyatı, TL		8,500,000	6,500,000	15,250,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²		6,827	5,306	2,971
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		**5,462**	**4,510**	**2,525**
Konum - Kentsel Dokuya Yakınlık	Enez	Keşan	Keşan	Uzunköprü
Konum - Kentsel Dokuya Yakınlık Ayarlaması		*-%25*	*-%25*	*-%15*
Ulaşılabilirlik		Keşan	Keşan	Uzunköprü
Ulaşılabilirlik Ayarlaması		*-%20*	*-%15*	*-%5*
Arsa Alanı	43,667	1,245	1,225	5,133
Arsa Alanı için Ayarlama		*-%15*	*-%15*	*-%10*
İmar Durumu & Yapılaşma Şartları	Sanayi Alanı Avan Proje (E: ~0.45)	Depolama Alanı, E: 0.60	Depolama Alanı, E: 0.60	Depolama Alanı, E: 0.60
İmar Durumu & Yapılaşma Şartları için Ayarlama		*-%15*	*-%15*	*-%15*
Ayarlanmış Birim Değer, TL/net m²	1,368	1,365	1,353	1,389
Toplam Değer, TL	59,743,308			

Pazar yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün değeri 59,743,308.- TL olarak tespit edilmiştir.

7.3.2. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Geliştirme yaklaşımında, konu gayrimenkul üzerinde planlanan proje alanı dikkate alınmış, geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda arsa alanı için bir değer oluşturulmuştur.

Hipotetik Alan Kullanım Programı

Konu gayrimenkul üzerinde planlanan sanayi tesisinin alan kullanım programı aşağıdaki gibidir:

Tablo 28: Hipotetik Alan Kullanım Programı

Arsa Alanı, m²	43,667
İskan Edilebilir Alan, brüt m²	20,000

Geliştirme Maliyeti

Çalışmada yer alan geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet tahminleri olarak KDV dahil sözleşme fiyatları beklenmeyen giderler dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat tahminlerinde optimal pazar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve müteahhidin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır.

Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri şunlardır:

- bina maliyeti → kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat
- bina dışı maliyetler → altyapı, sert zemin & iç yollar, peyzaj düzenleme, dış aydınlatma ve güvenlik sistemleri, vb.
- diğer maliyetler → mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit giderleri, yasal izinler & danışmanlık, pazarlama & açılış giderleri, müteahhit karı
- geliştirme primi

Proje için 2 yıllık inşaat dönemi dikkate alınmıştır. Hesaplanan maliyetler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Tablo 29: Geliştirme Maliyetleri

	Toplam Maliyet, ABD$
Bina Maliyeti	9,000,000
Bina Dışı Maliyetler	720,005
Diğer Maliyetler	1,440,000
Geliştirme Primi	486,000
Toplam Geliştirme Maliyeti, TL (Sabit)	**11,646,005**
Toplam Geliştirme Maliyeti, TL (Enf.)	**11,733,351**
1. yıl	8,152,204
2. yıl	3,581,147

Nakit Akış Analizi

Nakit akış analizinin ana prensibi; "değerin", konu arsa üzerindeki tesise ilişkin faaliyetlerin net geri dönüşü ile ifade edilmesidir; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki bu kazançlar indirgenerek değere dönüştürülmektedir.

Gelir getirici gayrimenkuller olan geliştirmelerin gelecekteki kazançları, gelirlerin ve giderlerinin tahmininden yola çıkarak hesaplanan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Net gelir hesaplamasında konu arsa üzerinde planlanan yapılanmaların geliştirme maliyetleri de düşülmektedir.

İncelenen alternatiflerin nakit akış analizindeki temel kabuller aşağıda belirtilmektedir.

- Çalışmada yer alan nakit akış projeksiyonlarında, Net Bugünkü Değer hesapları için indirgenmiş nakit akışı metodu kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır.
- Çalışmada, inşaatın birinci yılından itibaren olmak üzere yıllık %2.5 oranında gerçekleşmesi öngörülen enflasyon için eskalasyon yapılmıştır.
- Doluluk oranı belirlenirken, boş kalma ve tahsilat kaybı riski göz önünde bulundurulmuştur.
- Birim kira geliri, mevcut piyasa koşulları ve konu gayrimenkulün kendi dinamikleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Konu gayrimenkul, sanayi gelişiminin mevcut olmadığı bir bölgede yer almaktadır. Uzman, tecrübesi ve yetkinliği doğrultusunda, yakın bölge pazarındaki bilgisini ve konu gayrimenkulün niteliklerini de dikkate alarak, proje geliştirilmesi halindeki olası gelir getirisi konusunda öngörüde bulunmuştur.
- Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, pazar koşullarına uygun rekabet edebilir nitelikte projelerden oluşacağı ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı %11.3 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışma değerleme kapsamında olduğundan, girişimci karları düşülmüştür. Net bugünkü değer, arsaya kalan değeri içermektedir.

Tablo 30: Nakit Akış Analizi

Projeksiyon Dönemi	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	(ABD$) 7. yıl
İşletme Dönemi			1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl
GELİRLER							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	-	%40	%85	%95	%95	%95	%95
Birim Kira Geliri, ABD$/m²/ay		4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.8
Efektif Brüt Gelir	-	**201,720**	**878,743**	**1,006,677**	**1,031,844**	**1,057,640**	**1,084,081**
Sabit Giderler	-	44,354	58,903	62,495	64,057	65,659	67,300
NET GELİR	-	**157,366**	**819,840**	**944,183**	**967,787**	**991,982**	**1,016,781**
Dönem Sonu Değeri	-	-	-	- -	-		18,922,861
Girişimci Karı	-	4,721	24,595	28,325	29,034	29,759	30,503
Geliştirme Maliyeti	8,152,204	3,581,147	-	-	-	-	-
NET NAKİT AKIŞI	**-8,152,204**	**-3,428,50**	**795,245**	**915,857**	**938,754**	**962,222**	**19,909,139**
Net Bugünkü Değer, ABD$	**1,721,985**						
Net Bugünkü Değer, TL	**60,653,986**						

Geliştirme yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün değeri 60,653,986.- TL olarak tespit edilmiştir.

7.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; konu gayrimenkulün değerini tespit etmek amacıyla pazar yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımından faydalanılmıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşımlar eşit ağırlıklandırılmıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve değerlerin uyumlaştırılması ile takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)

Pazar Yaklaşımı	59,743,308.- TL
Geliştirme Yaklaşımı	60,653,986.- TL
Nihai Değer (KDV Hariç)	**60,200,000.- TL**

7.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKI DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal sınırlama olmadığı görülmüştür.

7.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

7.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasallık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, değerin temelini teşkil eder.

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, mevcut imar planı ile uyumlu şekilde "sanayi tesisi" olarak geliştirilmesi olduğu kanaatindeyiz.

7.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin;

KDV Hariç	KDV Dahil
60,200,000.- TL	**66,220,000.- TL**

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Konu gayrimenkul çok aktif olmayan bir pazarda yer almakla beraber, sanayi kullanımı açısından stratejik bir konumda bulunmaktadır. Pazar ve geliştirme yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, mevcut piyasa gerçekleriyle uyuştuğu kanaatindeyiz.

** Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

8. İSTANBUL / TARABYA - YALI

8.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

8.1.1. HUKUKİ TANIM

8.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi'nde, 328 m² büyüklüğündeki 1030 Ada 9 Parsel üzerinde geliştirilmiş binadır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 31: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
İstanbul	Sarıyer	Tarabya	1030	9	Bahçeli Ahşap Ev	328.00

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün tam mülkiyet hakkı Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. adına kayıtlıdır.

Tapu kaydında yer alan bilgilere göre, konu gayrimenkul 30.09.2020 tarihinde Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup, edinme sebebi satış olarak belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün 16.01.2025 tarihli tapu kayıt bilgileri, İşveren tarafından temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgelerinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konu ile ilgili değerlendirmeler, "Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durum Hakkında Görüş" bölümünde aktarılmıştır.

Tablo 32: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Beyan	II. Grup korunması gerekli kültür varlığıdır.	08.07.1985 / 4345
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 59,000,000 TL tutarında, 1. derece ipotek mevcuttur.	28.07.2017 / 7196
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 13,000,000 EUR tutarında, 2. derece ipotek mevcuttur.	15.08.2018 / 8554
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 160,000,000 TL tutarında, 3. derece ipotek mevcuttur.	24.08.2021 / 14636
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 457,000,000 TL tutarında, 4. derece ipotek mevcuttur.	21.09.2022 / 19078
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 15,000,000 EUR tutarında, 5. derece ipotek mevcuttur.	21.07.2023 / 15008

8.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul için düzenlenen herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

8.1.1.3. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Konu gayrimenkulün yasal izinlerine dair belgeler bu raporun ekinde sunulmuştur.

Konu gayrimenkulün Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde yer alan dosya içeresinde 18.04.1986 tarih ve 85/4-15 nolu Yapı Ruhsatı, 14.08.1985 tarih ve 85/1866 nolu mimari projesi ve 02.04.1986 tarih ve 86/3998 nolu tadilat projesi bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı & Yapı Kullanma İzin Belgesi

Konu gayrimenkul üzerinde yer alan binalar ile ilgili yapı ruhsatı bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 33: Konu Gayrimenkulün Ruhsat Bilgileri

Belge Türü	Belge Tarihi	Belge Numarası	Veriliş Amacı	Kullanım Amacı	Alan, m²
Yapı Ruhsatı	18.04.1986	85/4-15	Yeni Yapı	Konut	638

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun öncelikle pilot olarak seçilen 19 ilde uygulamaya konulmuş olup, 01.01.2011 tarihinden itibaren tüm illerde uygulanması hüküm altına alınmıştır. Konu gayrimenkulün bulunduğu İstanbul İli'nde, Kanun'un uygulamaya geçme tarihi 29.06.2001'dir.

Konu gayrimenkul üzerinde 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olan geliştirmeler Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

8.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

İstanbul İli Sarıyer İlçesi sınırları içerisinde yer alan konu gayrimenkulün planlama yetkisi Boğaziçi İmar Müdürlüğü'ne aittir. Plan uygulaması, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi gibi izinler ise, Sarıyer Belediyesi tarafından takip edilmektedir.

Konu gayrimenkulün bulunduğu parsel, 22.07.1983 onanlı 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın, 13.06.2011 onanlı sayısallaştırılmış ve güncelleştirilmiş paftalarında; "Koruya Katılacak Alan"da kalmakta olup, parselde II. Grup tescilli korunması gerekli kültür varlığı mevcuttur.

"Koruya Katılacak Alan"da kalan parsellerde korunması gerekli kültür varlığı uygulaması dışında hiçbir yapı yapılamaz. Bu kullanımlara ayrılan parsellerde "Plan Hükümleri" bölümünün 1. maddesinde belirtilen hükümlere uygun olan korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli bina ve bina grupları, lokanta, büfe, kulüp, müze, sanat galerisi, kütüphane, kamp yeri, seminer ve toplantı salonu gibi kamuya açık kullanım vermek koşulu ile Büyükşehir Belediyesi'nin uygun bulması ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ve eki projeye göre mülkiyet sahiplerince restore edilerek veya ettirilerek kullanılır veya kullandırılır.

Ayrıca bu alanların bitki örtüsünün geliştirilmesi esastır. Doğal nedenlerle ve yangın sonucu bitki örtüsünde tahribat olduğu zaman yeni dikilecek ağaçlar Boğaziçi alanının ekolojisine uygun olarak seçilecektir.

8.1.2. FİZİKİ TANIM

8.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu gayrimenkul, İstanbul Boğazı kıyısında, Tarabya-Sarıyer merkez sahil şeridi arasındaki ana ulaşım aksı olan Haydar Aliyev Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Konu gayrimenkul, İstanbul'un prestijli bölgelerinden birinde yer almakta olup, yakın çevresinde Tarabya Meydanı, Tarabya Oteli, yol yalıları ve müstakil konut geliştirmeleri bulunmaktadır.

İstanbul'da Boğaz boyunca uzanan Sahil Yolu ile ulaşımı sağlanan konu gayrimenkule erişim oldukça kolaydır. Konu gayrimenkul, İstanbul'un merkezi iş alanı olarak kabul edilen Maslak'a 4.2 km, Sarıyer'e 9.1 km, Levent'e 9.7 km, Mecidiyeköy'e 12 km, Beşiktaş'a 12 km ve Taksim'e 15 km mesafede yer almaktadır. Konu gayrimenkule erişim, İETT otobüsleri, Beşiktaş-Sarıyer minibüsleri, İDO deniz otobüsü ve özel araçlar ile mümkün olmaktadır.

8.1.2.2. ARSA TANIMI

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Tarabya Mahallesi'nde yer alan 1030 Ada 9 Parsel olarak kayıtlı konu gayrimenkulün arsa alanı 328 m²'dir. Düzgüne yakın dikdörtgen şekle sahip olan arsa, denize doğru eğimli bir topografik yapıya ve kesintisiz boğaz manzarasına sahiptir.

İstanbul Boğazı'na olan cephe uzunluğu 6 metre, derinliği ise yaklaşık 54 metredir. Parselin cephe uzunlukları; doğuda ~6 metre, batıda ~6 metre, güneyde ~54 metre, kuzeyde ~53 metre olmak üzere toplam 119 metredir. Arsa beton duvarlar ile çevrelenmiş olup, üzerinde peyzaj uygulaması yapılmıştır. Arsanın Haydar Aliyev Caddesi üzerinden görülebilirliği yüksektir.

8.1.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

II. Grup tescilli korunması gerekli kültür varlığı statüsündeki konu gayrimenkul, 1985 yılında cepheleri korunmak suretiyle yıkılmış betonarme taşıyıcı sistemli olarak yeniden inşa edilmiştir.

Konu gayrimenkul, Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan, 14.08.1985 tarihli onaylı projesine ve bu projenin eki olan 02.04.1986 tarihli tadilat projesine göre bodrum kat, zemin kat, asma kat, 2 normal kat ve çekme kat olmak üzere toplam 6 kattan meydana gelmektedir. Bina alanı, söz konusu projelere ve 18.04.1986 tarih 85/4-15 sayılı yapı ruhsatına göre 638 m²'dir.

İşveren tarafından verilen bilgiye göre, 80'li yıllarda restore edilmiş olan bina, 2010 yılında çelik taşıyıcı sistemli betonarme bina olarak yeniden inşa edilmiştir. Binanın tasarımını gerçekleştiren mimarlık ofisi, konu gayrimenkul projesi ile Alman Tasarım Konseyi tarafından Iconic Awards 2013'te mimarlık kategorisinde "Best of Best" ödülünü kazanmıştır. Konu gayrimenkulün Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivinde mevcut dosyasında, yapılan inşaata ilişkin mimari projeye ve yapı ruhsatına rastlanmamıştır. Konu gayrimenkul; bodrum kat, giriş kat, kafeterya katı, çalışma katı, yönetim katı, asma kat ve çatı katı olmak üzere 7 kattan oluşmaktadır. Yapıda teras alanları ve bahçe kullanımı da söz konusudur.

Yalıya giriş Boğaziçi cephesinden, katlar arası ulaşım ise merdivenler ve asansör ile sağlanmaktadır. Yalı, uzun ince bir dikdörtgen formundadır. Deniz manzarası sadece Boğaziçi'ne bakan cepheden görülebilmektedir.

2020 yılında konu parselin arka kısmında bulunan müştemilat yapısı da yenilenmiş olup, bu kısım ilave ofis alanı olarak kullanılmaktadır. Söz konusu bölüme erişim yalının arka bahçesindeki merdiven ile veya parselin Ahi Çelebi Caddesi cephesinde bulunan arka girişten sağlanabilmektedir.

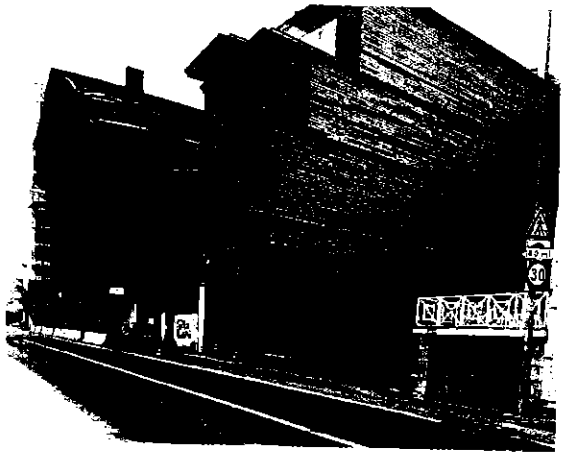
Yenilenen müştemilat alanı için Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde herhangi bir belge, proje ya da ruhsata rastlanmamıştır. Dolayısıyla bu alanın yasal bir alan olmadığı kanaatine varılmıştır. Müştemilat alanı için işveren tarafından temin edilen konsept plan bu raporun ekinde yer almaktadır.

Geliştirmelerin alan bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

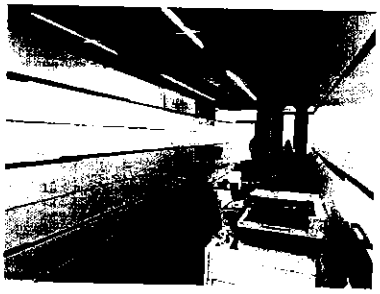
Tablo 34: Geliştirmelerin Alan Bilgisi

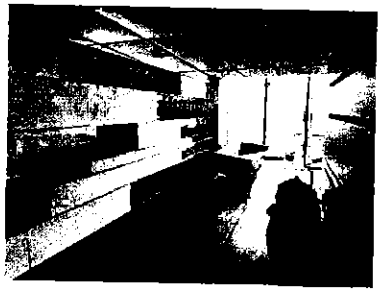
	Kapalı Alan, m²	Teras, m²
Çatı Katı	85	6
Asma Katı	97	18
Yönetim Katı	119	-
Çalışma Katı	119	-
Kafeterya Katı	128	36
Giriş Katı	159	-
Bodrum Kat	75	-
Müştemilat	55	15
Bahçe	-	70
Toplam	**837**	**145**

Dış Cephe

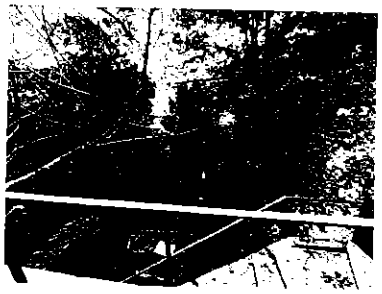


İç Mekan





Dış Mekan



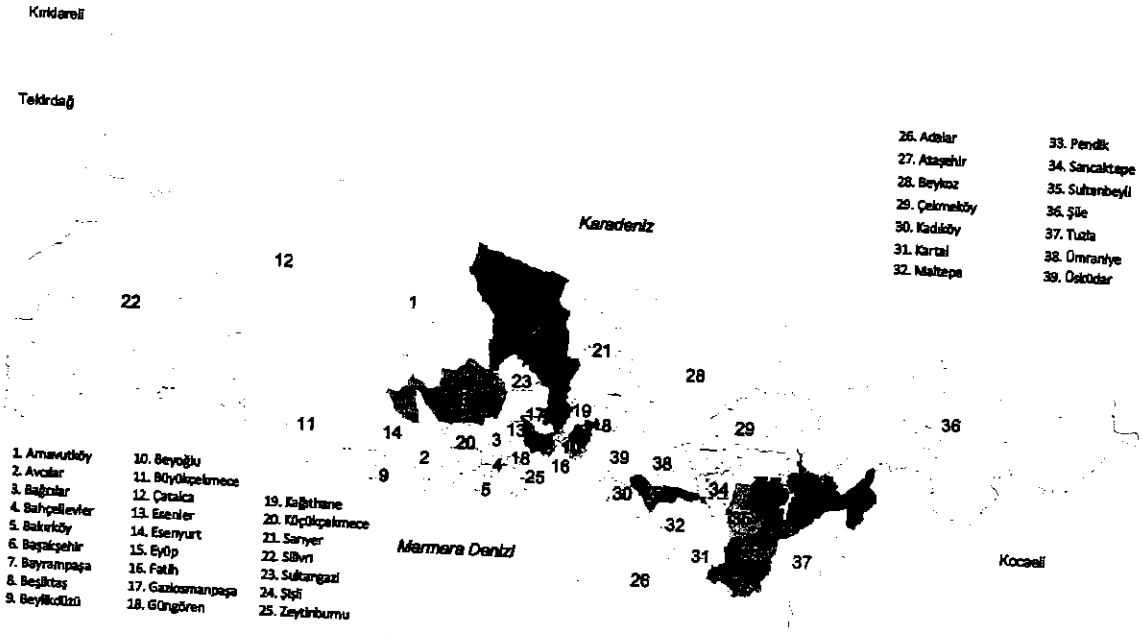
Müştemilat

8.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

8.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

8.2.1.1. İSTANBUL

Türkiye'nin nüfusu ve ekonomik hacmi açısından en büyük kenti olan İstanbul, Marmara Bölgesi sınırları içinde yer almaktadır. Asya ve Avrupa kıtalarının birleşme noktasında olan il toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. Yüzölçümü 5,313 km²'dir.



İstanbul İdari Sınır Haritası (ölçeksizdir)

Türkiye'nin nüfusu ve ekonomi hacmi açısından en büyük kenti olan İstanbul'un nüfusu, 2023 yılında Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre toplam 15,655,924 kişidir. İstanbul'un nüfusu, önceki yıla göre 252,072 kişi azalmıştır. İstanbul'da hane halkı ortalama büyüklüğü 3.27 kişidir. Nüfus yoğunluğu 2,976 kişi/km²'dir.

Tablo 35: Yıllar İtibarıyla İstanbul Nüfusu ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	İstanbul Nüfusu	İstanbul Nüfusunun Türkiye Nüfusu İçindeki Payı (%)
1985	5,842,985	%11.53
1990	7,309,190	%12.94
2000	10,018,735	%14.78
2010	13,255,685	%17.98
2015	14,657,434	%18.87
2020	15,462,452	%18.49
2021	15,840,900	%18.71
2022	15,907,951	%18.65
2023	15,655,924	%18.34

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Genel olarak bakıldığında, İstanbul'da nüfusun Avrupa Yakası'nda yoğunlaştığı görülmektedir. İstanbul nüfusunun %64'ü Avrupa Yakası'nda %36'sı Anadolu Yakası'nda yaşamaktadır.

Tablo 36: İstanbul Nüfusu

	Nüfus-2023	İstanbul Nüfusu İçindeki Payı (%)
İstanbul	15,655,924	
Anadolu Yakası	5,616,577	36%
Avrupa Yakası	10,241,323	64%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İstanbul İli nüfusunun %68'ini oluşturan 10,653,693 kişi, 15-59 yaş grubu aralığındadır. Endeksa verilerine göre; nüfusun %61'si A+, A ve B SES Grubundadır.

Tablo 37: İstanbul Nüfusunun Yaş Gruplarına / Sosyo-Ekonomik Statü Gruplarına Göre Dağılımı

Yaş Grubu	2023 Nüfusu	Oran (%)
0-14 yaş	3,131,174	20.0%
15-29 yaş	3,646,143	23.3%
30-44 yaş	3,984,087	25.4%
45-59 yaş	3,023,463	19.3%
60+ yaş	1,871,057	12.0%
Toplam	**15,655,924**	**%100**

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

SES Grubu	Oran (%)
A+ SES Grubu	%7
A SES Grubu	%30
B SES Grubu	%24
C SES Grubu	%23
D SES Grubu	%16
Toplam	**%100**

Kaynak: Endeksa

İstanbul İlinde üniversite, yüksek lisans ve doktora eğitimli kişi sayısı nüfusun %22'sini oluşturmaktadır.

TUİK tarafından 2022 yılında açıklanan son verilere göre, GSYH en yüksek payı %30.4 ile İstanbul almakta olup, ildeki toplam GSYH 4,564,280,141,468 TL, kişi başı GSYH ise 287,524TL'dir (17,349 ABD$).

8.2.1.2. SARIYER

Sarıyer İlçesi, İstanbul İli'nin kuzeyinde İstanbul Boğazı kıyısında yer alan bir "boğaz yerleşmesidir". Doğusunda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz, güneyde Beşiktaş, batıda Eyüp ilçeleri ve Devlet Ormanları ile çevrilidir. İlçenin toplam yüzölçümü 175 km²'dir. İlçenin toplam mahalle sayısı 23'tür.

Sarıyer İlçesi nüfusu, TUİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre 344,250 kişidir. Nüfus, bir önceki yıla göre %1.8 azalmıştır.

Tablo 38: Yıllar Bazında Sarıyer İlçesi Nüfusu ve İstanbul İli İçerisindeki Payı

	2010	2015	2020	2021	2022	2023
Sarıyer Nüfusu	280,802	344,159	335,298	349,968	350,454	344,250
İstanbul Nüfusu	13,255,685	14,657,434	15,462,452	15,840,900	15,907,951	15,655,924
Sarıyer'in Nüfus Payı	2.1%	2.3%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Bölgede dört önemli karayolu aksı vardır. Bunlar;

- Boğaz kıyısını izleyen sahil yolu,
- Zincirlikuyu'dan başlayıp Tarabya Kavşağı'ndan sonra Hacı Osman Bayırı adıyla anılan ve Kefeliköy'de sahil yoluna bağlanan Büyükdere Caddesi
- Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile bağlantılı TEM Otoyolu,
- Yavuz Sultan Selim Köprüsü ile bağlantılı Kuzey Marmara Otoyolu'dur.

TARABYA

Sarıyer İlçesi'nin bir mahallesi olan Tarabya, İstanbul Boğazı'nın sahil şeridinde yer alan bir yerleşim bölgesidir. Tarabya'nın Yeniköy, Ferahevler, Çamlıtepe (Derbent), Cumhuriyet ve Kireçburnu mahalleleri ile sınırı bulunmaktadır.

Tarabya önceden balıkçı köyü olarak bilinirken, daha sonraları sayfiye yeri olarak gelişmiştir. Bölgenin sahip olduğu doğal güzellikleri ve kolay erişilebilirliği sayesinde üst gelir grubunun ve Türkiye'de yer alan yabancı büyükelçiliklerin yerleşim yeri olmuştur.

Tarabya'nın gelişimi 1983 yılından sonra hız kazanmıştır. 1984 yılında yürürlüğe giren 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Sarıyer Belediyesi'nin yeni uygulamaları sayesinde Tarabya kentsel olarak değişik işlevler kazanmaya başlamıştır. Restore edilen yalılar, inşa edilen konut siteleri, vakıf okulları, müstakil villa geliştirmeleri ve donatı alanları dolayısıyla bölge mahalle görünümünden sıyrılmıştır.

8.2.2. PAZAR ANALİZİ

Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

8.2.2.1. YALI PAZARI

Çalışmaya konu olan gayrimenkulün yalı niteliğinde olması nedeni ile pazar analizi yalı kapsamında gerçekleştirilmiştir. Konu gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre etkisi de göz önünde bulundurularak pazar değerlendirilmiştir.

Yüzyıllar boyunca Boğaziçi'ne özgü bir mimari türü olarak algılanan yalılar, 1453 yılında İstanbul'un fethinden sonraki dönemlerde inşa edilmeye başlanmışlardır. Osmanlı dönemi yalıları, mimarisi, sahiplerinin yaşam biçimleri, gelenek ve görenekleriyle İstanbul'un değişmez öğeleri arasında yer almışlardır. İstanbul'un her iki yakasında yer alan yalıların sayısı geçmişte daha çok olmakla birlikte, yüzyıllar içinde çıkan yangınlar, yaşanan depremler ve zaman faktörü dolayısı ile günümüzde Boğaziçi'nde az sayıda yalı kalmıştır.

Bugün Boğaz'daki yalıların büyük çoğunluğunu Cumhuriyet döneminde inşa edilen yalılar oluşturmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarından 1983 yılında Boğaziçi Kanunu'nun çıkarılmasına kadar geçen süre içinde Boğazda birçok yalı inşa edilmiştir.

1983 yılında çıkarılan Boğaziçi Kanunu ve ardından hazırlanan 1983 tarihli "Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı" hükümleri ile Boğaz'a inşaat yasağı getirilmiştir. Bu tarihten sonra Boğaz'da sadece parsellerde yer alan mevcut yapılara tadilat ve tamirat yapma izni verilmiştir. Bugün de geçerli olan bu kanun dolayısı ile 1980'li yıllardan sonra geliştirilen yalı sayısı çok azdır. Bu tarihten sonra boğazdaki inşaatlar "geri görünüm" olarak tanımlanan, Boğaz'ın yamaç bölgelerine kaymıştır. Bu bölgelerde gerek müstakil yapı olarak gerekse site konseptinde birçok konut geliştirilmiştir.

Geleneksel Osmanlı dönemi yalılarından farklı olarak Cumhuriyet dönemi yalıları, çoğunlukla betonarme karkas sistemle inşa edilmiş yapılardır. Bu dönem yalıları arasında müstakil yapıların yanı sıra, çok kullanıcılı apartman tarzı yapılar da bulunmaktadır. Bu apartmanlardaki daireler "yalı dairesi" olarak tanımlanmaktadır.

Dönemsel ve mimari farklılıklarının yanı sıra yalıları farklılaştıran diğer unsur ise denize cephe alma durumlarıdır. İstanbul Boğazı'na paralel olarak inşa edilen Boğaz sahil yollarının inşaatı sonrasında yalıların bir kısmı deniz tarafında bir kısmı ise yol tarafında kalmışlardır. Çalışmaya konu olan gayrimenkul gibi, yola cephe alan yalılar bugün "yol yalısı" olarak anılmaktadır.

Yalılarda pazar değerini etkileyen önemli kriter yalının mimari özelliğidir. Bugün çok az sayıda kalan Osmanlı dönemi yalıların değeri pazarın en üst seviyesini belirlemektedir. Diğer önemli kriterler ise gayrimenkulün bulunduğu semt, hakim olduğu boğaz manzarasının kalitesi, Boğaz'a cephe uzunluğu, bahçe büyüklüğü ve yapının fiziksel durumudur.

Konu gayrimenkul gibi yol yalısı niteliğindeki gayrimenkuller ile Boğaz yamaçlarında panoramik boğaz manzarasına sahip köşkler, Boğaz kıyısındaki yalılardan sonra, ikinci derecede yüksek fiyatlı ürün kategorisindedir. Yeniköy, Bebek, Arnavutköy, Rumelihisarı, Baltalimanı ve Tarabya gibi yüksek talep gören semtlerdeki, kesintisiz boğaz manzarasına sahip, Osmanlı dönemi yalı veya yol yalıları Avrupa Yakası Boğaz bölgesinde en yüksek satış fiyatına sahiptir.

Yalı piyasası özel segmentte pazarlama gerektirdiğinden, birçok ilan ile ilgili detaylı bilgiye ulaşılamamaktadır.

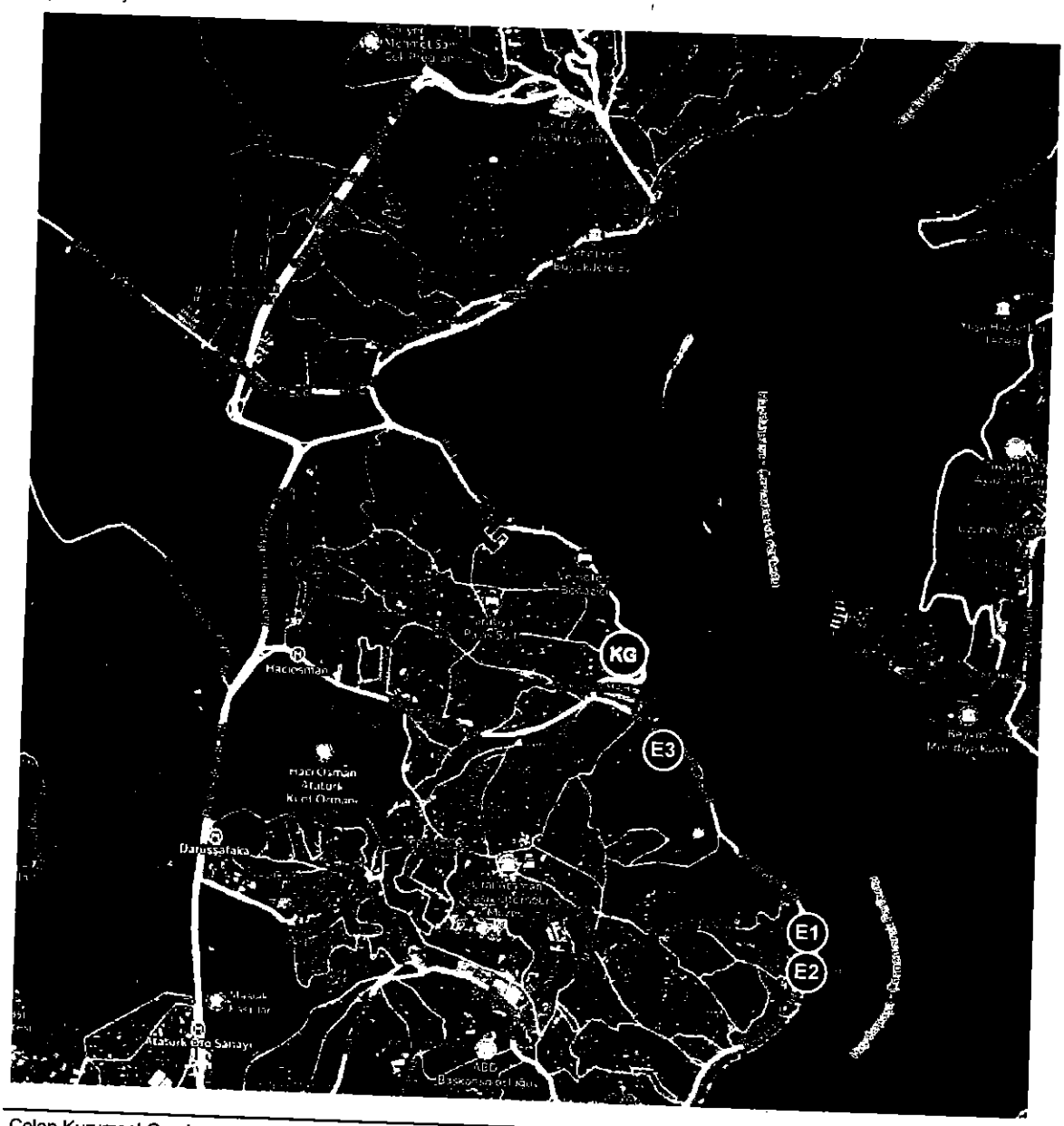
Pazar Analizi çalışmasında konu gayrimenkule emsal teşkil edecek, Tarabya, Yeniköy, Sarıyer sahil şeridi üzerinde yer alan yalılar incelenmiştir. Konu gayrimenkulün birinci derecede pazar alanında yer alan yalılar genellikle konut kullanımındadır. Ticari amaçlı kullanılan yalılar ise merkezi kısımlarda yer almaktadır.

Yapılan pazar araştırmasında, konu gayrimenkule emsal teşkil edecek satılık ve kısıtlı sayıda kiralık yalıya rastlanmıştır. Bu kapsamda tespit edilebilen satılık ve kiralık yalılara dair bilgiler aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

Tablo 39: Satılık Yalı Emsal Bilgileri

	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**
Kaynak	sahibinden.com 1206776468	sahibinden.com 1210393405	sahibinden.com 445800873
İletişim	BD Emlak 0507 201 6524	Ayıkcan Emlak 0532 296 0175	Versatie Gayrimenkul 0532 213 5049
Konum	Yeniköy	Yeniköy	Yeniköy
Bina Alanı, m²	400	340	900
İstenen Satış Fiyatı, TL	495,000,000	690,000,000	1,075,000,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²	1,237,500	2,029,412	1,194,444
Açıklama ve Görüşler	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.

Pazar analizinde tespit edilen satılık yalılar için istenen birim fiyat aralığının 1,100,000 – 2,100,000 TL/m² olduğu görülmüştür.



Tablo 40: Kiralık Yalı ve Yalı Dairesi Emsal Bilgileri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Kaynak	sahibinden.com 1196810271	sahibinden.com 1219066102	sahibinden.com 1224688017
İletişim	Artistanbul Gayrimenkul 0538 253 6406	Remax Yasmin 0532 314 9124	CB Angel 0533 165 8402
Konum	Yeniköy	Yeniköy	Sarıyer
Bina Niteliği	Yalı Dairesi / 2. Kat	Yalı Dairesi / 1. Kat	Yol Yalısı
Bina Alanı, m²	200	180	240
İstenen Aylık Kira, TL	410,000	220,000	245,000
İstenen Birim Kira, TL/m²/ay	2,050	1,222	1,021
Açıklama ve Görüşler	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha düşük olan bölgededir.

Pazar analizinde tespit edilen kiralık yalılar için istenen birim kiranın 1,000 TL/m²/ay, yalı dairesi istenen birim kira aralığının ise 1,200 – 2,100 TL/m²/ay olduğu görülmüştür.

8.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek için pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

8.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; geliştirilmiş durumdaki değerin tespiti ve birim kira değeri tespiti amacı ile kullanılmıştır.

Satış Değeri: Pazar yaklaşımı konu gayrimenkulün birim satış değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar araştırmasında yakın dönemde satışta olduğu tespit edilen emsaller dikkate alınmıştır. Öncelikle, satış pazarlık payı göz önünde bulundurularak satış iskontosu uygulanmıştır. Sonrasında, değeri etkileyebilecek kriterler dikkate alınarak fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için yasal durumdaki birim satış değeri belirlenmiştir.

Tablo 41: Pazar Yaklaşımı

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Bina Alanı, brüt m²	782	400	340	900
İstenen Satış Fiyatı, TL		495,000,000	690,000,000	1,075,000,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²		1,237,500	2,029,412	1,194,444
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		**1,175,625**	**1,927,941**	**1,134,722**
Konum	Tarabya	Yeniköy	Yeniköy	Yeniköy
Konum Ayarlaması		-%15	-%15	-%15
Bina Alanı	782	400	464	900
Bina Alanı Ayarlaması		-%5	-%5	%1
Fiziksel Durum	Çok İyi	Kötü	İyi	İyi
Fiziksel Durum Ayarlaması		%20	%2	%5
Parsel Büyüklüğü	328	306	300	1,100
Parsel Büyüklüğü Ayarlaması		%0	%0	-%5
Rıhtım Kullanımı	Mevcut Değil	Mevcut	Mevcut	Mevcut Değil
Rıhtım Kullanımı Ayarlaması		-%20	-%20	%0
Otopark Varlığı	Yok	10	Var	Var
Otopark Varlığı Ayarlaması		-%5	-%5	-%5
Tescilli Yapı / Prestij	2. Grup Tescilli Yapı	Tescil yok	2. Grup Tescilli Yapı	Tescil yok
Tescilli Yapı / Prestij Ayarlaması		%15	%0	%15
Ayarlanmış Birim Satış Değeri, TL/brüt m²	**1,082,830**	1,058,063	1,098,926	1,089,333
Toplam Değer, TL	**846,773,079**			

Konum, bina alanı, fiziksel durum, parsel büyüklüğü, rıhtım kullanımı, otopark varlığı ve tescilli yapı / prestij gibi faktörler ışığında yapılan ayarlama analizine göre; konu gayrimenkul için birim satış değeri 1,082,830 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün mevcut durumdaki değerini hesaplamak için ruhsatı olmayan ve parselin batı kısmında kalan ofis kullanımlı müştemilat için değer tespiti gerçekleştirilmiştir. 70 m² alana sahip olan müştemilat için yukarıda tespit edilen birim satış değerin %25'i (270,708 TL/m²) uygulanmıştır.

Pazar yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün yasal durum değeri 846,773,079.- TL, mevcut durum değeri ise 865,722,605.- TL olarak tespit edilmiştir.

Birim Kira Değeri Tespiti: Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkulün birim kira değerini tespit etmek amacıyla da kullanılmıştır. Değeri etkileyen kriterler olarak konum, fiziksel durum, bina alanı, rıhtım kullanımı, yalı/yalı dairesi olma durumu, otopark varlığı, teslim şekli ve kullanım amacı unsurları dikkate alınmıştır. Yapılan ayarlama analizine göre; birim kira değeri 1,570 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan birim kira değeri doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımında kullanılmıştır.

Tablo 42: Pazar Yaklaşımı- Birim Kira Ayarlama Tablosu

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Bina Alanı, brüt m²	**782**	200	180	240
İstenen Kira, TL/ay		410,000	220,000	245,000
İstenen Birim Kira, TL/m²/ay		2,050	1,222	1,021
Gerçekleşebilir Birim Kira, TL/m²/ay		**1,640**	**1,161**	**970**
Konum	**Tarabya**	Yeniköy	Yeniköy	Sarıyer
Konum Ayarlaması		-%15	-%15	%25
Fiziksel Durum	**Çok İyi**	İyi	Orta	İyi
Fiziksel Durum Ayarlaması		%2	%20	%30
Bina Alanı	**782**	200	180	240
Bina Alanı Ayarlaması		-%5	-%5	-%4
Rıhtım Kullanımı	**Mevcut Değil**	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Rıhtım Kullanımı Ayarlaması		%0	%0	%0
Yalı / Yalı Dairesi Olma Durumu	**Yalı**	Yalı Dairesi / 2. Kat	Yalı Dairesi / 1. Kat	Yol Yalısı
Yalı / Yalı Dairesi Olma Durumu Ayarlaması		%25	%25	%0
Otopark Varlığı	**Mevcut Değil**	Mevcut	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Otopark Varlığı Ayarlaması		-%10	%0	%0
Eşyalı Teslim	**Hayır**	Eşyalı	Hayır	Hayır
Eşyalı Teslim Ayarlaması		-%10	%0	%0
Kullanım Amacı	**Ofis**	Konut veya Ticari	Konut	Konut veya Ticari
Kullanım Amacı Ayarlaması		%10	%10	%10
Ayarlanmış Birim Kira Değeri, TL/m²/ay	**1,570**	**1,591**	**1,568**	**1,561**

8.3.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı; gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmakta olup, değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermektedir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye doğrudan bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir.

Bu yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

- Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi
- İndirgenmiş nakit akışları yöntemi

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün değerini hesaplamak için gelir yaklaşımının bir alt metodu olan doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.

Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, gelir yaklaşımında tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyu devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Bu dönüşüm, gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu piyasadan elde edilen gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir.

Pazar yaklaşımı ile belirlenen aylık birim brüt kira değeri yardımıyla, konu gayrimenkulün bugünkü pazar koşullarında yasal durumdaki yıllık potansiyel brüt kira getirisi hesaplanmıştır. Müştemilat için ise, tespit edilen birim kira değerin %55'i kabul edilmiştir. Net kapitalizasyon oranı yalı için %1.6, müştemilat için ise %4.2 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 43: Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

	Yalı	Müştemilat
Brüt Alanı, m²	782	70
Birim Kira, TL/m²/ay	1,570	864
Aylık Gelir, TL	**1,227,941**	**60,455**
Yıllık Brüt Gelir, TL	**14,735,294**	**725,459**
Boşluk & Tahsilat Kaybı	%5	%3
Efektif Gelir, TL	**13,998,530**	**703,695**
Sabit Giderler	%3	%2
Net Gelir, TL	**13,578,574**	**689,621**
Kapitalizasyon Oranı	%1.6	%4.2
Toplam Değer, TL	**873,453,966**	**16,419,552**

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi ile, konu gayrimenkulün yasal durum değeri 873,453,966.- TL, mevcut durum değeri ise 889,873,518.- TL olarak tespit edilmiştir.

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

8.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; konu gayrimenkulün yasal ve mevcut durum değerini tespit etmek amacıyla pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımından faydalanılmıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşımlar eşit ağırlıklandırılmıştır. Söz konusu yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve değerlerin uyumlaştırılması ile takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)

	Yasal Durum	Mevcut Durum
Pazar Yaklaşımı	846,773,079.- TL	865,722,605.- TL
Gelir Yaklaşımı	873,453,966.- TL	889,873,518.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	**862,781,611.- TL**	**880,213,153.- TL**

8.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKI DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; konu gayrimenkul üzerinde çok sayıda ipotek bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkulün alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek UFRS esaslı gerçeğe uygun değeri belirlenmiştir. Belirlenen değer; pazar değerini ifade etmemekte olup, satış ve ipotek amaçlı kullanılamaz.

Ana binanın yapı ruhsatı ve yapı ruhsatına esas onaylı projesi imar dosyasında mevcut olup, yapı kullanma izin belgesi olmadığı tespit edilmiştir. Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde incelenen arşiv dosyasındaki 14 Ekim 2015 tarihli 74796371-310.11/7717 numaralı yazıda, konu gayrimenkul için yapı izin belgesi alınmamış olduğu belirtilmiştir. Tapuda cins tashihi yapılmış olduğundan yasal kabul edilmiştir. Müştemilat yapısı için de herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır.

8.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

8.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

> *En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasallık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri* tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri *üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, değerin temelini teşkil eder.*

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, mevcut kullanımının devamı olarak "ofis" olduğu kanaatindeyiz.

8.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu yönündedir.

Yasal durum için;	
KDV Hariç	KDV Dahil
862,781,611.- TL	1,035,338,400.- TL

Mevcut durum için;	
KDV Hariç	KDV Dahil
880,213,153.- TL	1,056,255,600.- TL

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Çalışmaya konu ofis binasının; özgün ve emsalsiz mimari kimliği, kullanılan malzeme, işçilik kalitesi ve detayların piyasa fiyatının oluşmasındaki katkıları da dikkate alınarak, gelir getirici özelliği ve pazar şartlarında satış imkanları sınanmıştır. Değerle ilgili kanaatimiz; konu geliştirmenin gerek yerine koyma maliyeti, gerek piyasa koşulları açısından avantajlı olması, gerekse gelir getirici özelliği göz önüne alınarak tamamladığımız analizlerimizin sonucunu yansıtmaktadır.

** Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

9. ÇORUM / İSKİLİP - TARLA VASIFLI ARAZİLER

9.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde; konu gayrimenkullerin tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

9.1.1. HUKUKİ TANIM

Çalışmaya konu gayrimenkuller, Çorum İli, İskilip İlçesi, Örübağ Köyü, 47,412.56 m² büyüklüğündeki 135 Ada 112 Parsel, 10,285.55 m² büyüklüğündeki 135 Ada 107 Parsel, 10,354.07 m² büyüklüğündeki 135 Ada 116 Parsel, 45,790.50 m² büyüklüğündeki 148 Ada 3 Parsel olarak kayıtlı "tarla" vasıflı arazilerdir. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 44: Tapu Bilgileri

Tapu Tarihi	Edinme Sebebi	İl	İlçe	Mahalle	Mevki	Ada	Parsel	Nitelik	Alan, m²
07.03.2024	3402 S. Y.– 22/A Gereğince Yenilemenin Tescili	Çorum	İskilip	Örübağ köyü	Purluk	135	112	Tarla	47,412.56
		Çorum	İskilip	Örübağ köyü	Purluk	135	107	Tarla	10,285.55
		Çorum	İskilip	Örübağ köyü	Purluk	135	116	Tarla	10,354.07
		Çorum	İskilip	Örübağ köyü	Turapoğlu Çiftliği	148	3	Tarla	45,790.50
Toplam									**113,842.68**

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır. Tapu kaydında yer alan tapu tarihi ve edinme sebebi yukarıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün 16.01.2025 tarihli tapu kayıt bilgileri, İşveren tarafından temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır. Tapu kayıt belgesinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

9.1.1.1. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

9.1.1.2. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan gayrimenkulün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Arazi niteliğindeki konu gayrimenkul hakkında herhangi bir yasal izin bulunmamaktadır.

9.1.1.3. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, alt ölçekli imar planları kapsamında plansız alanda yer almaktadır. 1/100,000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise "Tarım Alanı" olarak belirlenmiştir.

9.1.2. FİZİKİ TANIM

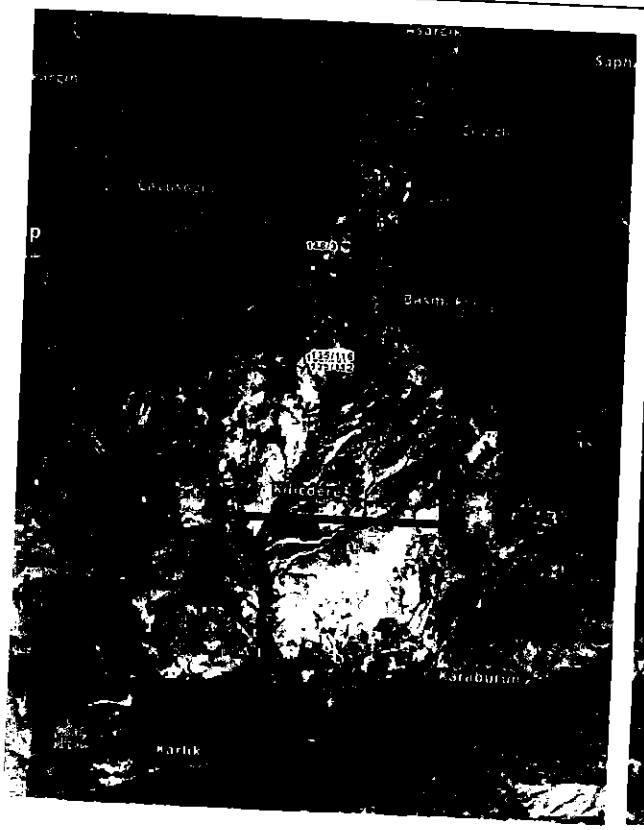
9.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

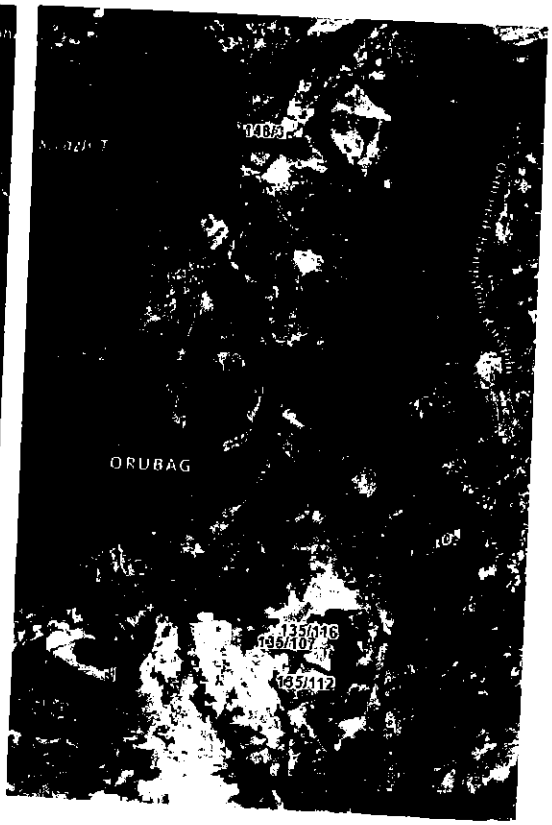
Çalışmaya konu gayrimenkuller; Çorum İli, İskilip İlçesi, Örübağ Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkullere erişim Osamancık-İskilip Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca Çorum-Çankırı Yolu da konu gayrimenkule erişim amaçlı olarak kullanılabilmektedir.

Aşağıdaki tabloda konu gayrimenkulün bazı önemli noktalara uzaklığı yer almaktadır.

Tablo 45: Konu Gayrimenkulün Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı

Lokasyon	Yaklaşık Mesafe
İskilip Merkez	8 km
D785 Karayolu	1.5 km





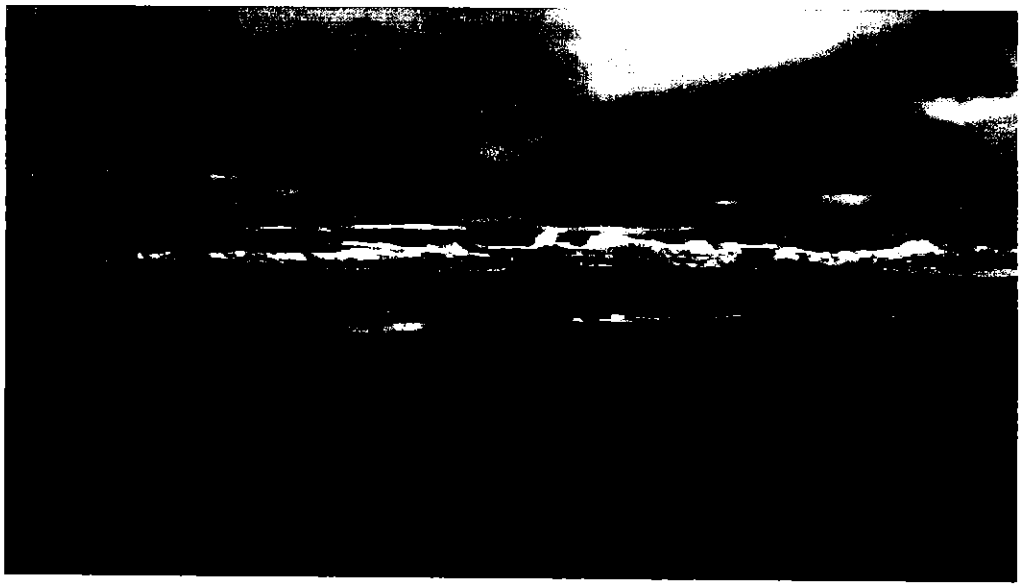
9.1.2.2. ARSA TANIMI

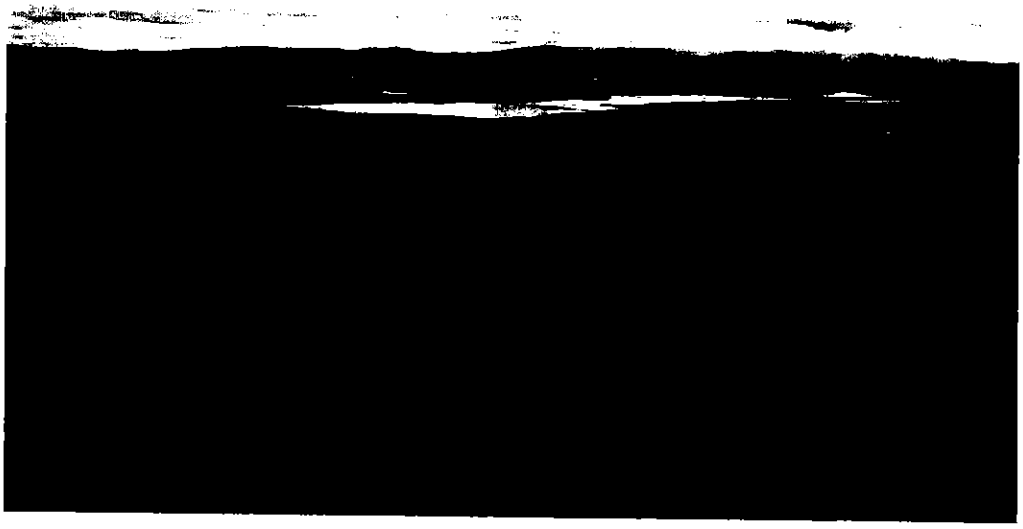
135 Ada 112 Parsel: 47,412.56 m² büyüklüğündeki düzgün olmayan çokgen formlu parsel, güneydoğu yönünde ortalama %11 azalan eğime sahiptir. Parselin, kadastral yol cephesi bulunmakta olup, mevcutta yol açılmamıştır.

135 Ada 107 Parsel: 10,285.55 m² büyüklüğündeki düzgün olmayan çokgen formlu parsel, güneydoğu yönünde ortalama %15 azalan eğime sahiptir. Parselin, yol cephesi bulunmamaktadır.

135 Ada 116 Parsel: 10,354.07 m² büyüklüğündeki düzgün olmayan çokgen formlu parsel, güneydoğu yönünde ortalama %15 azalan eğime sahiptir. Parselin, mevcutta kullanılmakta olan yol cephesi mevcuttur.

148 Ada 3 Parsel: 45,790.50 m² büyüklüğündeki düzgün olmayan çokgen formlu parsel, güneydoğu yönünde ortalama %15 azalan eğime sahiptir. Parselin, mevcutta kullanılmakta olan yol cephesi mevcuttur.





9.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

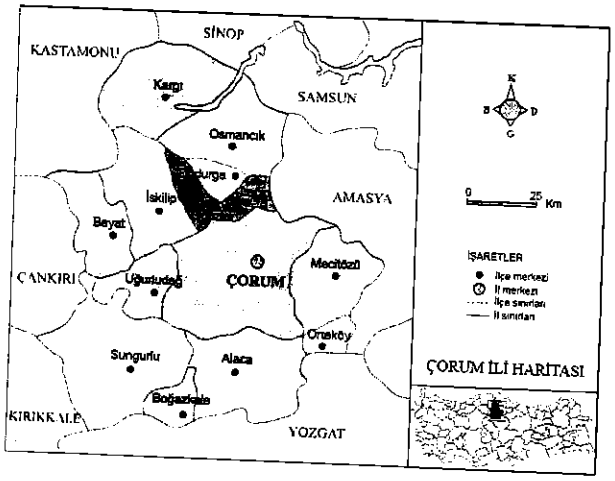
9.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

9.2.1.1. ÇORUM

Çorum, İç Orta Karadeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Doğuda Amasya, güneyde Yozgat, batıda Çankırı, kuzeyde Sinop, kuzeydoğuda Samsun, güneybatıda Kırıkkale illeri ile çevrilidir.

İlde; 14 adet ilçe, 16 belediye, bu belediyelerde 126 mahalle, ayrıca 759 köy bulunmaktadır.

Çorum İli'nin nüfusu, 2023 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 528,351 kişidir. Kentin nüfusu 2022 yılı nüfusuna göre %0.8 oranında artmıştır. Hane halkı ortalama büyüklüğü 2.82'dir.



Tablo 46: Yıllar İtibariyle Çorum Nüfusu ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Çorum Nüfusu	Türkiye Nüfusu İçindeki Payı
1985	599,204	1.18%
1990	609,863	1.08%
2000	597,065	0.88%
2010	535,405	0.73%
2015	525,180	0.67%
2020	530,126	0.63%
2021	526,282	0.62%
2022	524,130	0.61%
2023	528,351	0.62%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Çorum İli nüfusunun %59'unu oluşturan 313,711 kişi, 15-59 yaş grubu aralığındadır. Endeksa verilerine göre; nüfusun %42'si A+, A ve B SES Grubundadır.

Tablo 47: Çorum Nüfusunun Yaş Gruplarına / Sosyo-Ekonomik Statü Gruplarına Göre Dağılımı

Yaş Grubu	2023 Nüfusu	Oran (%)
0-14 yaş	93,243	17.6%
15-29 yaş	101,490	19.2%
30-44 yaş	105,663	20.0%
45-59 yaş	106,558	20.2%
60+ yaş	121,397	23.0%
Toplam	**528,351**	**%100**

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

SES Grubu	Oran (%)
A+ SES Grubu	%4
A SES Grubu	%17
B SES Grubu	%21
C SES Grubu	%29
D SES Grubu	%29
Toplam	**%100**

Kaynak: Endeksa

Çorum İlinde üniversite, yüksek lisans ve doktora eğitimli kişi sayısı nüfusun %13'ünü oluşturmaktadır.

Çorum ilinin ekonomisi; tarım, hayvancılık, sanayi ve ticarete dayanmaktadır. TUİK tarafından 2022 yılında açıklanan son verilere göre, Çorum'da toplam GSYH 53,320,060,542 TL, kişi başı GSYH ise 101,522 TL'dir (6,126 ABD$).

İSKİLİP

İskilip İlçesi; Çorum'a 55 km uzaklıkta olup, Çorum-Kastamonu arasında bulunmaktadır. İlçenin, yüzölçümü 1.187 km²'dir. Deniz seviyesinden 720 m yükseklikte bulunmaktadır. İlçenin ekonomisi tarım ve ticarete dayanmaktadır.

Tablo 48: Yıllar Bazında İskilip İlçe Nüfusu ve Çorum İli İçerisindeki Payı

	1985	1990	2000	2010	2015	2020	2021	2022	2023
Çorum Nüfusu	599,204	609,863	597,065	535,405	525,180	530,126	526,282	524,130	528,351
İskilip Nüfusu	76,344	51,877	45,327	39,124	33,812	31,027	30,022	29,643	29,270
İskilip Nüfus Payı	%12.7	%8.5	%7.6	%7.3	%6.4	%5.9	%5.7	%5.7	%5.5

9.2.2. PAZAR ANALİZİ

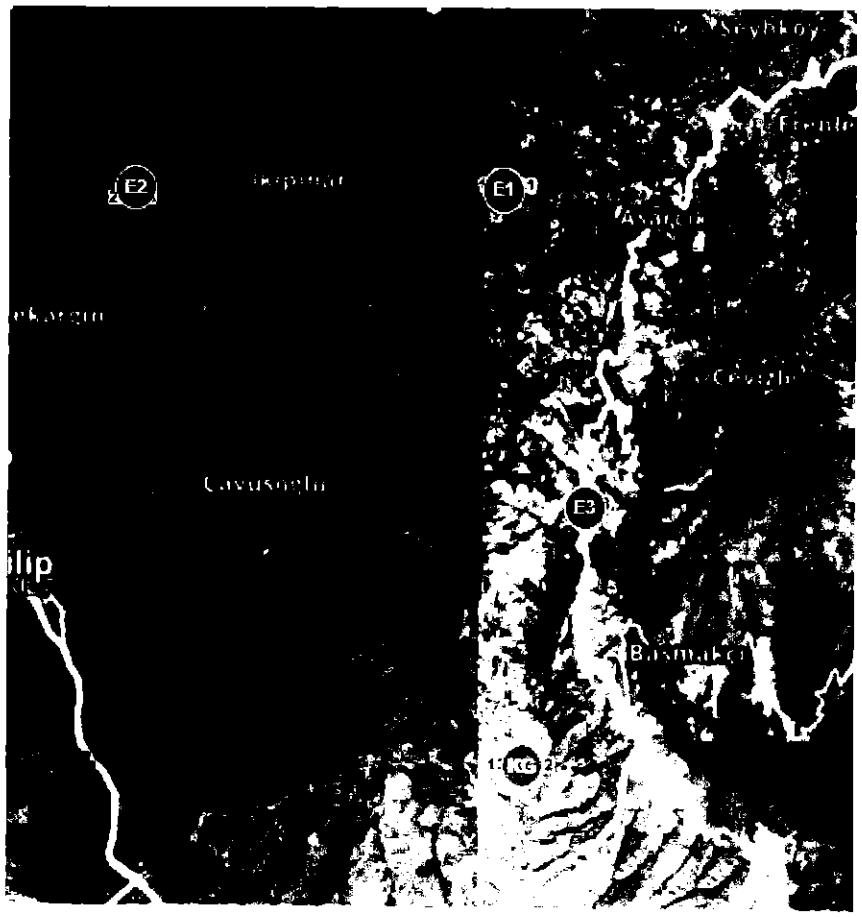
Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

9.2.2.1. ARAZİ PAZARI

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkullere yakın konumda ve benzer nitelikteki tarla vasıflı araziler araştırılmıştır. Konu gayrimenkule emsal teşkil eden satışa konu gayrimenkuller hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir:

Tablo 49: Arazi Emsalleri

	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**
Kaynak	hepsiemlak.com 0-43681978	hepsiemlak.com 0-43605901	sahibinden.com 1196110915
İletişim	Raşit Bey 0541 745 1647	Raşit Bey 0553 786 2041	Selahattin Bey 0530 516 5079
Mahalle / Ada / Parsel	İkipınar -141/31	İkipınar - 208/9	Başmakçı - 139/8
Arsa Alanı, m²	39,000	2,719	20,000
İstenen Satış Fiyatı, TL	2,250,000	290,000	3,550,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²	**58**	**107**	**178**



Satışa konu araziler için talep edilen fiyatlar 55 - 180 TL/m² aralığında olup pazarlık marjı bulunmaktadır. Fiyatı belirleyen kriterler; ulaşılabilirlik, hisseli olma durumu, arazi büyüklüğü, topografya, ekili olma durumu gibi unsurlardır. Pazarlama unsuru olarak ise, güneş enerjisi yatırımına uygunluk söylemi ön plana çıkmaktadır.

9.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, arazi niteliğindeki konu gayrimenkullerin üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek amacıyla pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Konu gayrimenkullerin benzer nitelikte olması dolayısı ile, 135 Ada 112 Parsel baz olarak seçilmiş ve baz parsel için birim değer belirlendikten sonra diğer parsellerin birim değerini takdir etmek amacıyla için endeks çalışması yapılmıştır.

Karşılaştırma birimi olarak, satış fiyatının arsa alanına bölümü dikkate alınmıştır. Pazar araştırmasında bilgisi edinilen satıştaki emsaller doğrultusunda değer kanaati oluşturulmuştur. Emsaller için pazarlık payı göz önüne alınarak gerçekleşebilir birim satış fiyatı tespiti yapılmıştır. Emsaller, konu gayrimenkule göre konumu, parsel büyüklüğü, mevcut kullanımı, topografik durumu ve erişilebilirlik gibi kriterler ışığında ayarlama analizine tabi tutulmuştur.

Tablo 50: Pazar Yaklaşımı

	Baz Parsel 135/112	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Parsel Alanı, m²	47,413	39,000	2,719	20,000	6,229
İstenen Satış Fiyatı, TL		2,250,000	290,000	3,550,000	570,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²		58	107	178	92
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		**55**	**96**	**160**	**82**
Konum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Konum Ayarlaması		*%25*	*%10*	*-%5*	*%20*
Arsa Alanı	47,413	39,000	2,719	20,000	6,229
Arsa Alanı Ayarlaması		*%0*	*-%15*	*-%5*	*-%10*
Kullanım	Boş	Boş	Bağ Havuz / İçme Suyu	Boş	Boş
Kullanım Ayarlaması		*%0*	*-%10*	*%0*	*%0*
Topoğrafik Durum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü
Topoğrafik Durum Ayarlaması		*%35*	*%20*	*-%5*	*%20*
Erişilebilirlik		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Erişilebilirlik Ayarlaması		*%25*	*%15*	*-%10*	*%15*
Ayarlanmış Birim Değer, TL/net m²	**115**	101	115	120	119

Baz parsel için birim değer belirlendikten sonra, konu gayrimenkullerin parsel alanı büyüklüğü ve kadastral yol cephesi bulunması kriterleri dikkate alınarak endeks çalışması yapılmış, her parsel için birim değer belirlenerek toplam değere ulaşılmıştır.

Tablo 51: Endeks Çalışması

Ada	Parsel	Parsel Alanı, m²	Toplam Ayarlama Katsayısı	Birim Değer, TL/m²	Toplam Değer, TL
135	112	47,412.56	1.00	115	5,458,379
135	107	10,285.55	0.98	113	1,160,443
135	116	10,354.07	1.08	124	1,287,375
148	3	45,790.50	1.00	115	5,271,639
Toplam					**13,177,837**

Pazar yaklaşımı ile, konu gayrimenkullerin toplam değeri 13,177,837.- TL olarak tespit edilmiştir.

9.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

9.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; arazi niteliğindeki konu gayrimenkullerin değerini tespit etmek amacıyla pazar yaklaşımından faydalanılmıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşım sonucunda takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)

Ada	Parsel	Pazar Yaklaşımı	Nihai Değer (KDV Hariç)
135	112	5,458,379.- TL	5,458,000.- TL
135	107	1,160,443.- TL	1,160,000.- TL
135	116	1,287,375.- TL	1,287,000.- TL
148	3	5,271,639.- TL	5,272,000.- TL
Toplam		**13,177,837.- TL**	**13,177,000.- TL**

9.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKI DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal sınırlama olmadığı görülmüştür.

9.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

9.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasallık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, değerin temelini teşkil eder.

Konu gayrimenkuller için en iyi ve en verimli kullanımın, pazardaki genel yönelim doğrultusunda güneş enerjisi üretimi amaçlı geliştirme olabileceği kanaatindeyiz.

9.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin;

KDV Hariç	KDV Dahil
13,177,000.- TL	**14,494,700.- TL**

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Pazar yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, mevcut piyasa gerçekleriyle uyuştuğu kanaatindeyiz.

** Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

10. ÇANAKKALE ÜRETİM TESİSLERİ – DİĞER VARLIKLAR

Bu bölümde; işveren tarafından temin edilen 31.12.2024 tarihli sabit varlık listesindeki Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş.'ye ait Kepez'deki üretim ve depolama tesisleri ile Gelibolu'daki midye üretim tesisinde yer alan 253 hesapta kayıtlı makine ve ekipman ve 260 hesapta kayıtlı "Finansal Kiralama (Leasing) Yolu ile Alınmış Varlıklar" dikkate alınmıştır.

Duran varlık listesinde birçok kalem genel isimlerle yazılmış olup saha çalışmasında varlıkların mevcudiyetine dair örneklem kontrollerde bulunulmuştur. Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır. Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

Bu çalışmada söz konusu varlıkların değerlemesinde dikkate alınan unsurlar aşağıda özetlenmiştir.

- Varlıkların değerlemesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların iktisadi bütünlük içinde çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır. Takdir edilen değer; tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri içermekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda daha düşük bir değer söz konusu olacaktır. Değerleme konusu ekipmanın acil satış durumunda da, takdir edilen değerinden daha düşük bir değer söz konusu olacaktır.
- Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Bu çalışmada; "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar yaklaşımı, varlıkların muhasebe kayıtlarındaki tanımlarının kısıtlı oluşu ve tesislerin entegre olarak değerinin ortaya koyulmasında eksik kalabileceği düşünülerek kullanılmamıştır. Gelir yaklaşımı, bu yöntemle elde edilecek değerin varlık bazında ayrıştırılması mümkün olamayacağı için kullanılmamıştır.
- Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler yerine koyma maliyeti olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler, pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Endeksleme yönteminde; varlığın özelliklerine bağlı olarak döviz kuru, döviz bazlı endeksler ya da Türk Lirası'ndaki ÜFE/TÜFE oranları dikkate alınmıştır.
- Tarafımıza verilen sabit varlık listelerinde, hurda ve kırım sebebiyle itfa olmuş varlıklar için gerekli kontroller yapılmış ve işveren ile mutabık kalınarak değerleme çalışması kapsamından çıkarılmıştır.
- Sabit varlık listesinde yer alan varlıklar cinslerine göre sınıflandırılmış ve faydalı ömür tespitleri bu sınıflamalar bazında yapılmıştır. Ömrünü dolduran varlıkların yerinde olduğu kabulü ile artık değer kabulü yapılmıştır.
- "Finansal Kiralama (Leasing) Yolu ile Alınmış" varlıklar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı raporda belirtilmiştir.
- Tarafımıza verilen sabit varlık listelerinde, varsa Faiz, Vergi, Harç ve Kur Farkları gibi aktifleştirilmiş finansal giderler çalışma harici tutulmuştur.

Bu kabuller çerçevesinde diğer sabit varlık değerleme sonuçlarını içeren özet sonuç tablosu aşağıda verilmiştir. Varlık bazlı sonuç tablosu rapor eki olarak elektronik ortamda teslim edilmiştir. Ekteki tablolar bu raporla bir bütündür, raporda yer verilmeyen bazı açıklamalar eklerin içerisindeki tablolarda yer alabilir.

	UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer, KDV Hariç
Kepez - Üretim & Depolama Tesisleri	769,653,165.- TL
Gelibolu-Midye Üretim Tesisi	43,947,355.- TL
Toplam	**813,600,520.- TL**

Varlıklar için takdir edilen değerler, iktisadi bütünlük anlayışıyla varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir.

Takdir edilen makine & ekipman değeri, finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanı kapsamamaktadır. Finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanın bilgi amaçlı değeri 37,997,201.- TL *(KDV Hariç)* olarak hesaplanmıştır.

11. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu varlıklar üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu yönündedir:

İl	İlçe	Mahalle Köy	Ada / Parsel	Parsel Alanı, m²	Mülkiyet Durumu	Yasal Durum Gerçeğe Uygun Değer (TL) KDV Hariç	Yasal Durum Gerçeğe Uygun Değer (TL) KDV Dahil	Mevcut Durum Gerçeğe Uygun Değer (TL) KDV Hariç	Mevcut Durum Gerçeğe Uygun Değer (TL) KDV Dahil
Çanakkale	Merkez	Kepez	303/2,3,4,5,6,7,8	51,176.39	Tam Mülkiyet	2,565,200,000	2,821,720,000	2,565,200,000	2,821,720,000
Çanakkale	Merkez	Kepez	554/1	16,181.17	Tam Mülkiyet	648,890,000	713,779,000	648,890,000	713,779,000
Çanakkale	Merkez	Sarıcaeli	144/121	13,916.69	Tam Mülkiyet	-	-	-	-
Çanakkale	Ezine	Balıklı	119/14	56,876.04	Tahsis	341,256,240	-	341,256,240	-
Edirne	Enez	Yeni Mahalle	114/26	43,666.84	Tam Mülkiyet	60,200,000	66,220,000	60,200,000	66,220,000
İstanbul	Sarıyer	Tarabya	1030/9	328.00	Tam Mülkiyet	862,782,000	1,035,338,400	880,213,000	1,056,255,600
Çorum	İskilip	Örübağ Köyü	135/107,112,116-148/3	113,842.68	Tam Mülkiyet	13,177,000	14,494,700	13,177,000	14,494,700
Makine & Ekipman (Çanakkale)						813,600,520	976,320,624	813,600,520	976,320,624

- İmar durumu değişikliği nedeni ile, Çanakkale, Kepez'de yer alan parseller üzerindeki üretim ve depolama tesisi binaları değerleme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur. Üretim tesisi parsellerinin (303 Ada) imar fonksiyonu "konut-ticaret-sosyal tesis alanı" olup, net arsa alanı 41,800 m²'dir. Çalışmamızda konu gayrimenkullerin tevhit edileceği varsayımı ile net parsel büyüklüğü dikkate alınmıştır. Bu bağlamda, tapu niteliğinin de "arsa" olarak düzenleneceği kabulüyle %10 KDV uygulanmıştır. Depolama tesisi parselinin (554 Ada) imar fonksiyonu ise "ticaret ve konut" olarak belirlenmiş olup, imar terkleri yapılmıştır. Arsa niteliğinde olduğundan KDV oranı %10'dur.

- Sarıcaeli'de yer alan parselin tamamı "orman" olarak belirlenerek orman kadastrosuna alınmıştır. Konu gayrimenkulün hukuki durumu nedeniyle değer takdiri yapılamayacağı kanaatine varılmıştır.

- OSB tahsis bedellerinin KDV'den muaf olduğu kabulü ile KDV eklenmemiştir.

- Takdir edilen makine & ekipman değeri, finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanları kapsamamaktadır. Finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanların bilgi amaçlı değeri (37,997,201.- TL) olarak hesaplanmıştır.

Sorumlu Uzman Sonuç Cümlesi: Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususların ve kullanılan verilerin piyasa koşullarına uygun olduğu, uygulanan değerleme yöntemleri ile takdir edilen sonuçların makul olduğu kanaatindeyiz.

** Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ
KAPASİTE RAPORU

ÇANAKKALE TİCARET VE SANAYİ ODASI

Geçerlilik Süresi Sonu 02.11.2025

Rapor Tarihi :01.11.2023
Rapor No :125

Firma Ünvanı	:DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Sanayi Sicil No	:
Tescilli Markaları	:Dardanel - Kaptan Memo - Tonkinos - Troya - Grand Mediterano - Jazzy Cat - Jazzy Dog - Tomou - Harissa - Enos - Haydi Balık Yiyelim - Ekonomik - Assos - Dardanos - Kinos - Gran Mediterrano	Oda Sicil No	:5521
Vergi Dairesi/No	:Çanakkale V.D. / 2700055525	Ticaret Sicil No	:ÇANAKKALE/1835
İşyeri SGK No	:21020010100206730170 1-43/000	Faaliyet Kodu (NACE)	:10.20.03
MERSİS No	:0270005552500012		

Üretimin Yapıldığı Yer	Adres : İZMİR YOLU 4. KM MERKEZ / ÇANAKKALE	
	İşyeri Tel (Kodlu): 286-2636666	Faks : 286-2636686
	e-posta : mehmet.yildiz@dardanel.com.tr	Web : http://www.dardanel.com.tr
Merkez	Adres	
	Büro Tel (Kodlu):	Faks :
Üretim Konuları	:BALIK-SU ÜRÜNLERİ-MEYVE SEBZE-HAZIR YEMEK KONSERVELERİ.KEDİ KÖPEK MAMASI KONSERVESİ- DONMUŞ GIDA SANAYİ, ATIK ÜRÜNLER	

Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu		
Mal Sahibi		Makine ve Teçhizat Değeri	219.652.728	Mühendis	:	17
Arazi (m2)	100.000	Tescilli Sermayesi	586.099.283	Teknisyen	:	32
Toplam Kapalı Saha (m2)	60.000			Usta	:	4
Bina İnşaat Tipi	B.ARME			İşçi	:	1482
				İdari Pers.	:	81
				Toplam	:	1616

Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 22.01.1981

Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak			
Ülkesi	Oranı (%)	Patent	Know How	Lisans	Ülkesi

Sertifikalar : Cihaz Laboratuvar, Arıtma Tesisi, Arge Birimi, Deşarj İzni, Emisyon İzni

Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 31.10.2023 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.

RAPORTÖR	1.EKSPER	2.EKSPER
SEVAL AKBULUT Kapasite Raporu Sorumlusu	İLHAN YELKENCİ Makine Mühendisi	-

RAPOR EKLERİ

ÇANAKKALE / KEPEZ – ÜRETİM TESİSİ ARSALARI

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE
İlçe: MERKEZ
Mahalle/Köy: KEPEZ
Mevki: KURUÇEŞME
Ada: 303
Parsel: 2
Yüz Ölçümü: 13.632,00 m2
Cilt/Sayfa No: 24 - 2346
Niteliği: SOĞUK DEPO PAKETLEME ENTEGRE TESİSLERİ

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	13.632,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23285240
Edinme Nedeni: Satış
İşlem Bedeli: 15.528.494,25
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488
Sicilne Uygundur
Veriliş Tarihi : 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Vekâlet Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	303/2
Taşınmaz Kimlik No:	23285240	AT Yüzölçüm(m2):	13632.00
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çanakkale	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KURUCEŞME	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2346	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	SOĞUK DEPO PAKETLEME ENTEGRE TESİSLERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 - 3255	
İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE 2397 PARSEL ALEYHİNE 1083 M2 LİK KISIMDAN ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMESİ İÇİN İRTİFAK HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Çanakkale - 20-02-1984 00:00 - 565	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527330	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13632.00	13632.00	Satış 12-05-2020 7488	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	650000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	170000000.00 EUR	%18	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) dErpvSGvYa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE
İlçe: MERKEZ
Mahalle/Köy: KEPEZ
Mevki: NULL
Ada: 303
Parsel: 3
Yüz Ölçümü: 894,30 m2
Cilt/Sayfa No: 32 - 3086
Niteliği: ARSA

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	894,30

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23522955
Edinme Nedeni: Satış
İşlem Bedeli: 957.571,91
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488
Siciline Uygundur
Veriliş Tarihi : 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23522955
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	32/3086
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	303/3
AT Yüzölçüm(m2):	894.30
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 -	
	AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		3255	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527556	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	894.30	894.30	Satış 12-05-2020 7488	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	650000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	170000000.00 EUR	%18	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 53PWLCIJpU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE
İlçe: MERKEZ
Mahalle/Köy: KEPEZ
Mevki: KURUÇEŞME
Ada: 303
Parsel: 4
Yüz Ölçümü: 3.245,00 m2
Cilt/Sayfa No: 22 - 2132
Niteliği: FORD-ANADOL SERVİS İSTASYONU

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	3.245,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23286165
Konum Bilgisi:
Edinme Nedeni: Satış
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488
İşlem Bedeli: 3.579.214,70
Siciline Uygundur
Veriliş Tarihi : 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23286165
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü
Mevkii:	KURUÇEŞME
Cilt/Sayfa No:	22/2132
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	303/4
AT Yüzölçüm(m2):	3245.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	FORD-ANADOL SERVİS İSTASYONU

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 -	
	AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynî Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		3255	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527332	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3245.00	3245.00	Satış 12-05-2020 7488	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	650000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	170000000.00 EUR	%18	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h-CgGdrwXu** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE

İlçe: MERKEZ

Mahalle/Köy: KEPEZ

Mevki: ÇINARPARE

Ada: 303

Parsel: 5

Yüz Ölçümü: 16.783,29 m2

Cilt/Sayfa No.: 32 - 3084

Niteliği: İÇERİSİNDE DEPRASYON HAVUZLARI SOSYAL VE ARITMA TESİSİ BULUNAN KONSERVE FABRİKASI

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	16.783,29

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23522933

Edinme Nedeni: Satış

İşlem Bedeli: 19.284.114,56

Konum Bilgisi:

Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488

Siciline Uygundur

Veriliş Tarihi : 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	303/5
Taşınmaz Kimlik No:	23522933	AT Yüzölçüm(m2):	16783.29
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çanakkale	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	ÇINARPARE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3084	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İÇERİSİNDE DEPRASYON HAVUZLARI SOSYAL VE ARITMA TESİSİ BULUNAN KONSERVE FABRİKASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 - 3255	
İrtifak	M: BU PARSEL ALEYHİNE 2328 PARSEL LEHİNE 1083 M2 LİK KISIMDAN ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMESİ İÇİN İRTİFAK HAKKI.(Sablon: Geçit Hakkı)	(SN:23285240) KEPEZ K Mah.si 16 Pafta, 303 Ada, 2 Parsel,Yüzölçüm: 13632.00000,Cilt:24, Sayfa: 24 Ana Sayfa	Çanakkale - 20-02-1984 00:00 - 565	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527337	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16783.29	16783.29	Satış 12-05-2020 7486	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.S. VKN:2920084496	Evet	650000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027	

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.S. VKN:2920084496	Evet	170000000.00 EUR	%18	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 9OdUp9yaD0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE
İlçe: MERKEZ
Mahalle/Köy: KEPEZ
Mevki: NULL
Ada: 303
Parsel: 6
Yüz Ölçümü: 1.875,90 m2
Cilt/Sayfa No: 38 - 3692
Niteliği: ARSA

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi:	Hissede düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	1.875,90

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23286176
Edinme Nedeni: Satış
İşlem Bedeli: 2.001.031,42
Konum Bilgisi
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488
Siciline Uygundur
Veriliş Tarihi: 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23286176
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	38/3692
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	303/6
AT Yüzölçüm(m2):	1875.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Canakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 -	
	AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		3255	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527336	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1875.90	1875.90	Satış 12-05-2020 7486	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	170000000.00 EUR	%18	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 25-07-2024 15:51 - 16059

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 25-07-2024 15:51 - 16059	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	650000000.00 TL	%60	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 31-07-2024 15:26 - 16618

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 31-07-2024 15:26 - 16618	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 0YQJc9WecK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE
İlçe: MERKEZ
Mahalle/Köy: KEPEZ
Mevki: ÇINARPARE
Ada: 303
Parsel: 7
Yüz Ölçümü: 1.798,66 m2
Cilt/Sayfa No: 32 - 3085
Niteliği: TARLA

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	1.798,66

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23522954
Edinme Nedeni: Satış
İşlem Bedeli: 1.921.616,43
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488
Sicile Uygundur
Veriliş Tarihi: 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

webtapu

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23522954
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü
Mevkii:	ÇINARPARE
Cilt/Sayfa No:	32/3085
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	303/7
AT Yüzölçüm(m2):	1798.66
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 -	
	AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		3255	
İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE 2328 PARSEL LEHİNE 1038 M2LİK KISIMDAN ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMESİ İÇİN İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:23285240) .KEPEZ K Mah.si 16 Pafta, 303 Ada, 2 Parsel,Yüzölçüm: 13632.00000,Cilt:24, Sayfa: 24 Ana Sayfa	Çanakkale - 20-02-1984 00:00 - 565	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527357	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAS GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1798.66	1798.66	Satış 12-05-2020 7488	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920064496	Evet	650000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920064496	Evet	170000000.00 EUR	%18	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) JJjTny7wN4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE
İlçe: MERKEZ
Mahalle/Köy: KEPEZ
Mevki: YELTEPE
Ada: 303
Parsel: 8
Yüz Ölçümü: 12.947,24 m2
Cilt/Sayfa No: 21 - 2038
Niteliği: KARGIR AHIR VE TARLA

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	12.947,24

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23522962
Edinme Nedeni: Satış
İşlem Bedeli: 13.933.317,87
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488
Siciline Uygundur
Veriliş Tarihi : 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliriimeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23522962
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü
Mevkii:	YELTEPE
Cilt/Sayfa No:	21/2038
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	303/8
AT Yüzölçüm(m2):	12947.24
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR AHIR VE TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirlilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERCEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 -	
	AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		3255	
Beyan	BU GAYRİMENKULUN ÜZERİNDEK KARGİR EV SATIŞ SURETİ İLE ALICI MEHMET ABDÜLBAKİ OĞLU NİYAZİ ÖNEN ADINA GEÇMİŞTİR.09/09/1992 YEV: 3587(SATIŞ BEDELİ 50.000.000 TL) (Şablon: Diğer)		Çanakkale - 09-09-1992 00:00 - 3587	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527645	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12947.24	12947.24	Satış 12-05-2020 7488	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	170000000.00 EUR	%18	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 25-07-2024 15:51 - 16059

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 8 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 25-07-2024 15:51 - 16059	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	650000000.00 TL	%60	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 31-07-2024 15:26 - 16618

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 8 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 31-07-2024 15:26 - 16618	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) WFDT9cO42h kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şartır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum: Çanakkale Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü
2. Ruhsat Tarihi: 02 ARALIK 1991
3. Ruhsat Numarası: 1
4. Ruhsatın Veriliş Maksadı: Yeni Yapı
5. Mahallesi: Merkez İlçesi - Kepez Köyü
6. Parsel No: 15-16-17
7. Ada No: —
8. Parsel No: 3030
9. İmar Durumu Tarihi: 17.9.1991
10. İmar Durumu Numarası: 21.8.1991/3742
11. Isıtma Türü: Klima
12. Yakıt Türü: L.P. Gaz
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Çanakkale Tapu Sicil Müdürlüğü
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 12.8.1991
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 2397

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı Soyadı, Ünvanı: Onertaş Gıda Sanayi A.Ş.
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Çanakkale
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: KA 21472
19. Adresi: İzmir Yolu 4. Km. Kepez - Çanakkale

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

20. Adı Soyadı / Ünvanı: Gök İnşaat ve Ticaret A.Ş.
21. Kurum Sicil Numarası
22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Galata / İSTANBUL
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: 3380820013
24. Adresi: İnönü Cad. Opera Palas No. 73/3 Taksim / İSTANBUL

25. Yapının Adı ve Kullanma Maksadı	26. Kat Sayısı	27. Bağımsız Bölüm Sayısı	28. Yapı Alanı (m²)	29. Yapı Yüksekliği (m)	30. Yapıda Asansör Sayısı	31. Yapıda Merdiven Sayısı	32. Yapıda Rampa Sayısı	33. Yapıda Yangın Merdiveni Sayısı	34. Yapının Grubu
Dormuş Gıda	1	1.549	3.594	1	1	8.78			
Dormuş Gıda İşletmesi	1	1.935		1	1	6.78			
Konserve İşletmesi	1	3.537	5.594	1	1	6.78			
Sosyal Bütün	1	1.069		1	1	3.50			
Toplam	4	8.150							

35. İnşaatın Toplam Maliyeti Ayrıntılı (Arsa Hariç)
36. İnşaat Ortalama Yıl
37. Yapının Arsa Değeri
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
39. İnşaatın Cinsi: Betonarme
40. Sıhhatten Sorumlu Müdürlüğü
41. Ogama Yapının Cinsi

RUHSATA BİRİNCİLER

42. Mimari Proje: M.İ.P. Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
43. Statik Proje: Gök İnşaat Ticaret A.Ş.
44. Tesisat Projeleri: Elk. Müh. Nedret Altınel 15.11.1991; Mak. Müh. Bülent Yazıcı 15.11.1991

FENNİ MESULUN (TLS)

45. Adı Soyadı: Hasan Kaçık
50. Adresi: Onertaş Gıda Sanayi Gök İnşaat Sayfiyesi Kepez
51. Tasdikidir: 28.11.1991 / 18847
54. İmzası

46. Doğu Toplamı
47. Kazı Toplamı
48. Harici Çıkacak Kazı Toplamı
49. Hariç Çıkacak Kazı Toplamının Dökülecegi Yer: Eski stabilize sahası
52. Kurum Sicil No: 5310
53. Oda Sicil No: Mimarlar Odası 1351

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı				İmar Planı gereği işbu ruhsat verilmiştir.	Trafik Komisyonunun ... gün ve ... sayılı kararı gereğince parselinde otopark bulunamadığından ... m² Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnşaat Harcı					
Ceza					
		Toplam			

3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre eşlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğuna alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası
62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası
63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür: 02 ARALIK 1991

Oda Ticaret Matbaacılık Şti. - İzmir 1991 8 000 Adet, TS 8737 — 1. Yap. Sahibine 2. Belediyede saklanacak

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şartır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum: Kepez Belediyesi
2. Ruhsat Tarihi: 27.03.1996
3. Ruhsat Numarası: 011
4. Ruhsatın Veriliş Maksadı: Ilave Tadilat
5. Mahallesi: Kepez İlçesi
6. Parsel No: 15-16-17
7. Ada No: —
8. Parsel No: 3030
9. İmar Durumu Tarihi: 04.01.1996
10. İmar Durumu Numarası: 217
11. Isıtma Türü: Sobe
12. Yakıt Türü: Kömür
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Çanakkale Tapu Müdürlüğü
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 10.01.1993
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 32/3034

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı Soyadı, Ünvanı: Onertaş Gıda Sanayi A.Ş.
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası
19. Adresi

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

20. Adı Soyadı, Ünvanı
21. Kurum Sicil Numarası
22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası
24. Adresi

25. Yapının Adı ve Kullanma Maksadı	26. Kat Sayısı	27. Bağımsız Bölüm Sayısı	28. Yapı Alanı (m²)	29. Yapı Yüksekliği (m)	30. Yapıda Asansör Sayısı	31. Yapıda Merdiven Sayısı	32. Yapıda Rampa Sayısı	33. Yapıda Yangın Merdiveni Sayısı	34. Yapının Grubu
Tadilat	1	[illegible]	—	1	1	5.50	[illegible]	0	[illegible]
Toplam	1	[illegible]							

35. İnşaatın Toplam Maliyeti Ayrıntılı (Arsa Hariç): 5006 [illegible]
36. İnşaat Ortalama Yıl: 1994
37. Yapının Arsa Değeri
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
39. İnşaatın Cinsi: Betonarme
40. Sıhhatten Sorumlu Müdürlüğü
41. Ogama Yapının Cinsi

RUHSATA BİRİNCİLER

42. Mimari Proje: Sanal Ufak
43. Statik Proje: Alkan Çelikler
44. Tesisat Projeleri: [illegible]

FENNİ MESULUN (TLS)

45. Adı Soyadı: Alkan Çelikler
52. Adresi: Demirci Sok. No. 53/1 Çanakkale
51. Tasdikidir: 26.03.1996 - 0256
54. İmzası

46. Doğu Toplamı
47. Kazı Toplamı
48. Harici Çıkacak Kazı Toplamı
49. Hariç Çıkacak Kazı Toplamının Dökülecegi Yer
53. Oda Sicil No: 1850

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı				Ruhsatsız yapılan ilave tadilat verilmiştir.	Trafik Komisyonunun ... gün ve ... sayılı kararı gereğince parselinde otopark bulunamadığından ... m² Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnşaat Harcı					
Ceza					
		Toplam			

3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre eşlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğuna alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası
62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası
63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür: Halil ATAN, Kepez Belediye Başkanı

Oda Ticaret Matbaacılık Şti. - İzmir

RAPOR EKLERİ

ÇANAKKALE / KEPEZ – DEPOLAMA TESİSİ ARSASI

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl	ÇANAKKALE
İlçe	MERKEZ
Mahalle/Köy	KEPEZ
Mevki	KURUÇEŞME
Ada	554
Parsel	1
Yüz Ölçümü	16.181,17 m2
Cilt/Sayfa No	75 - 7410
Niteliği	ARSA

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Ünvanı	Hissesi	Hisseye Düşen Yüz Ölçümü
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	16.181,17

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No	İdareye Nedeni	İşlem Bedeli
96020416	Satış	65.000.000,00

Konum Bilgisi	Tescil Tarihi/Yevmiye No	Sicile Uygundur
	01/10/2021 - 20533	Veriliş Tarihi : 01/10/2021 Gökhan TAŞ Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için işbu Sicile muhtelif Beyanlar Cetvelini inceleyiniz.

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	96020416
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü
Mevkii:	KURUCEŞME
Cilt/Sayfa No:	75/7410
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	554/1
AT Yüzölçüm(m2):	16181.17
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 -	
	AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		3255	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
611174152	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16181.17	16181.17	Satış 01-10-2021 20533	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	1000000000.00 TL	%60yıllık	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 25-01-2023 15:06 - 2217

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 554 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1000000000.00 TL	Çanakkale - 25-01-2023 15:06 - 2217	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	15000000.00 EUR	%18yıllık	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 25-07-2023 16:28 - 18101

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 554 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 EUR	Çanakkale - 25-07-2023 16:28 - 18101	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) I1sijC_wHS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı Veren Makam: Çanakkale Ticaretlik ve İşlem Müdürlüğü		2. Ruhsat Tarihi: 22 MAYIS 1992	3. Ruhsat Numarası: 21
4. Kurumun Vergi Dairesi: Yeni Yapı	5. Mahallesi: Merkez İlçesi Kepez Köyü	6. Pafta No: 16-10	7. Ada No: —
8. İmar Durumu Tarihi: 13.12.1991	10. İmar Durumu Numarası: 6425	11. İskânın Türü: —	12. Yapılış Türü: 2325
13. Tapu Tescil Bulunan Yerin Kurum: Çanakkale Tapu Müdürlüğü		14. Tapu Tescil Bulunan Yerin Tarihi: 22.11.1989	15. Tapu Tescil Bulunan Yerin Numarası: 2274/21/2027 2274/23/5177

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı Soyadı / Ünvanı: Önertaş Gıda Sanayi A.Ş.		17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Çanakkale	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: KA 22672
19. Adresi: İzmir Yolu 4 km. Kepez/Çanakkale			

YAPI MÜTEAHHİDİNİN (B.S/24/EK)

20. Adı Soyadı / Ünvanı: Gök İnşaat ve Ticaret A.Ş.		21. Kurum Sicil Numarası:	
22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Galata/İSTANBUL		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: 3330962 0013	
24. Adresi: İnönü Cd. Opera Palas No: 73/3 Taksim/İSTANBUL			

25. Yapının Her Bir Bağımsız Kısmının Nitelikleri	26. Kat Sayısı	27. Yıl Oluşu	28. Yıl Sonu Kat Sayısı	29. Yıl Sonu Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. Yıl Sonu Maliyet	33. Yapının Sahası	34. Yapının Cinsi
1 Nolu Depo	1	2436 m²	—	1	1	6m			
2 Nolu Depo	1	6237 m²	—	1	1	6m			
3 Nolu Depo	1	495 m²	—	1	1	6m			
Toplam	3	9168 m²							

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)	36. Ait Olduğu Yıl	37. Yapının Arsa Değeri	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
39. İskeletin Cinsi: Prefabrik	40. İskeletin Dolgu Maddesi: Beton Blok	41. Yığma Yapının Cinsi: —	

RUHSAT EKİ PROJELER

42. Mimari Proje: M.İ.P. Sınaı ve Ticaret Lim. Şti.	
43. Statik Proje: Gök İnşaat Ticaret A.Ş.	
44. Tesisat Projeleri: Nedrek Altıner Elk. Mon. Demta Ltd. Şti. 72.092	

FENNİ MESULÜN (TUB)

49. Adı Soyadı: Hasan Kayık	
50. Adresi: Önertaş Gıda Sanayi Şantiyesi	
51. Tasdikname: 7.5.1992/6698	54. Mühür

45. Dolgu Toplamı	46. Kazı Toplamı	47. Harici Çıkacak Kazı Toplamı	52. Kurum Sicil No.
48. Hariçi Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer			53. Oda Sicil No.: Mimarlar Odası - 11351

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Hacmi
Yol-Kanal Harcı	3194 Sayılı İmar Kanunun "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında Plan Bulunmayan Alanlarda 63. Maddesinde İstanbul İmar Yönetmeliğinin İş bu ruhsat verilmiştir.				Trafik Komisyonunun ..... gün ve ..... Sayılı Kararı gereğince otoparkın ..... Adresinde ..... m² Otopark inşaatı gerçekleştirilecektir.
Binaİnşaat Harcı					
Ceza					
		Toplam			

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumlusunun alan fen adamının da imzası alınmak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası
Ahmet GÜLÜN İnşaat Müh.	Harca TANTUR İnşaat Müh.	22 MAYIS 1992 Lütfi ÖZTÜRK Bayındırlık ve İskan Müdür Yardımcısı

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

RAPOR EKLERİ

ÇANAKKALE / SARIÇAELİ – ARAZİ

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	107215480
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	SARICAELİ Köyü
Mevkii:	Köycivarı
Cilt/Sayfa No:	8/740
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	144/121
AT Yüzölçüm(m2):	13916.69
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	"KESİNLEŞEN ORMAN KADASTROSUNA GÖRE TAMAMI ORMAN SAYILAN YERLERDENDİR."(Şablon: 6831 S.Y. Taşınmazın Tamamının Ormanda Kaldığının Belirtilmesi)	(SN:7958134) ÇANAKKALE ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Çanakkale - 02-03-2021 16:12 - 4493	
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	ÇANAKKALE ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25.11.2016 TARİH 2625799 SAYILI YAZISI GEREĞİ TAMAMI ORMAN SINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR(Şablon: Diğer)	(SN:7958134) ÇANAKKALE ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Çanakkale - 29-11-2016 15:52 - 20834	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 - 3255	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
497995727	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13916.69	13916.69	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 06-09-2019 14516	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) M6JG8r4-ot kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

RAPOR EKLERİ

ÇANAKKALE / EZİNE GIDA İHTİSAS OSB – SANAYİ ARSASI

EZİNE GIDA İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

SAYI : 2023 / 100
KONU: Arsa tahsisi hk.

23/05/2023

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

İLGİ : 23/05/2023 tarihli yazınız

Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgemizde, firmanız adına tahsis edilen 119 ada 1 nolu parsel, 119 ada 2 nolu parsel, 119 ada 7 nolu parsel, 119 ada 8 nolu parsel ve 119 ada 9 nolu parsellerin Tevhit işleminden sonra oluşan 119 ada 14 nolu parsele ait Arsa Tahsis Belgesi tanzim edilerek, ekte sunulmuştur.

Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Güray YÜKSEL
OSB Yönetim Kurulu
Başkan Vekili

Yunus KIZILGÜNEŞ
OSB Yönetim Kurulu
Başkanı

EK: 1 adet tahsis belgesi

Sekerşah Mahallesi Adnan Menderes Caddesi
Mavi pitan No:4 kat:3 daire:2 17600
Ezine / Çanakkale

Bilgi İçin: Alper ALTINOK (Bölge Müdürü)
Tel : 0286 618 5828

EZİNE GIDA İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

ARSA TAHSİS BELGESİ

TAHSİS SAHİBİ	: DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.
İLİ / İLÇESİ	: ÇANAKKALE/EZİNE
MEVKİİ	: ÇAYALTI YERİ
MAHALLESİ	: BALIKLI KÖYÜ
BÖLGESİ	: EZİNE GIDA İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
ADA / PARSEL	: 119/14 Parsel
ALANI	: 56.876,04 m²
TAHSİS TARİHİ	: 03/06/2021
TAHSİS KARAR NO	: 2021/104
TESİSİN CİNSİ	: Gıda – Balık Ürünlerinin İşlenmesi ve Saklanması

Yukarıda yeri ve özellikleri belirtilen arsa, 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak adı geçen müteşebbise tahsis edilmiştir.

Ancak; 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği ve şahsımızca hazırlanan Taahhütnamedeki şartlara uyulmadığının tespit edilmesi halinde tahsis işlemi iptal edilecektir.

İş bu belge tahsis sahibi Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.'nin isteği üzerine, Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanı ve Başkan Vekili tarafından düzenlenmiştir.

Güray YÜKSEL
OSB Yönetim Kurulu
Başkan Vekili

Yunus KIZILGÜNEŞ
OSB Yönetim Kurulu
Başkanı

EZİNE

[redacted] A.Ş.
[redacted]SAS ORGANİZE SANAYİ
[redacted] MÜDÜRLÜĞÜ

[redacted]

06/02/2025

[redacted]RDANEL ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.'NE

İlgi: 06.02.2025 tarihli yazınız.

İlgi yazınız ile talep etmiş olduğunuz, Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi içerisinde firmanız Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş. adına tahsis işlemi gerçekleştirilen 119 ada 14 numaralı parselin güncel metrekare birim fiyatı, 11.05.2023 Tarih ve 37 No.lu Müteşebbis Heyet Kararına istinaden 6.000,00 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Yunus KIZILGÜNEŞ
Yönetim Kurulu
Başkanı

Ahmet ALTINOK
O.S.B.
Bölge Müdürü

[redacted]

RAPOR EKLERİ

EDİRNE / ENEZ – ÜRETİM TESİSİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

webtapu

Tarih: 16-1-2025-17:23

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	116327136
İl/İlçe:	EDİRNE/ENEZ
Kurum Adı:	Enez
Mahalle/Köy Adı:	YENİMAHALLE Mah.
Mevkii:	Ova
Cilt/Sayfa No:	9/806
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	114/26
AT Yüzölçüm(m2):	43666.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
602491735	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	43666.84	43666.84	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 24-08-2021	-
						3393	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) -90IlnPuY_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

RAPOR EKLERİ

İSTANBUL / TARABYA – YALI

İli	SARIYER
İlçesi	TARABYA
Mahallesi	
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	TARABYA KEFELİKÖY

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
2.231.000,00 76		1038	9		328,90 m2	

BAHÇELİ AHŞAP EV

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	Planındadır
Sınırı	Zemin Sistem No : 23708457 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tamamı NİYAZİ ÖNEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
Sahibi	DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitdisi	
Cilt No.		19732	1	15		30/09/2020		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT: * Mülkiyetin cayıl ayrılmaktan ile şerhler için tapu kütüğünü müracaat edilmelidir.
* Tasdikli Kadastro Haritaları gerçekleşmemiş olabileceğinden Ayrıca Tapu Sicil Müdürlüğünü müracaat edilecek.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No. 129

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23708457
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER
Kurum Adı:	Sarıyer
Mahalle/Köy Adı:	TARABYA Mah.
Mevkii:	TARABYA KEFELİKÖY CADDESİ
Cilt/Sayfa No:	1/35
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1030/9
AT Yüzölçüm(m2):	328.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ AHŞAP EV

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ 08/07/1985 YEV:4345(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Sarıyer - 08-07-1985 00:00 - 4345	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
539836819	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	328.00	328.00	Satış 30-09-2020 13732	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	59000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Sarıyer - 28-07-2017 12:25 - 7196

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıyer - TARABYA Mah. - (Aktif) - 1030 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	59000000.00 TL	Sarıyer - 28-07-2017 12:25 - 7196	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	13000000.00 EUR	% 18	2/0	F.B.K.	Sarıyer - 15-08-2018 09:14 - 8554

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıyer - TARABYA Mah. - (Aktif) - 1030 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	13000000.00 EUR	Sarıyer - 15-08-2018 09:14 - 8554	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	160000000.00 TL	%60	3/0	F.B.K.	Sarıyer - 24-08-2021 11:40 - 14636

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıyer - TARABYA Mah. - (Aktif) - 1030 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	160000000.00 TL	Sarıyer - 24-08-2021 11:40 - 14636	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	457000000.00 TL	% 60	4/0	F.B.K.	Sarıyer - 21-09-2022 15:44 - 19078

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıyer - TARABYA Mah. - (Aktif) - 1030 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	457000000.00 TL	Sarıyer - 21-09-2022 15:44 - 19078	-

İpotek

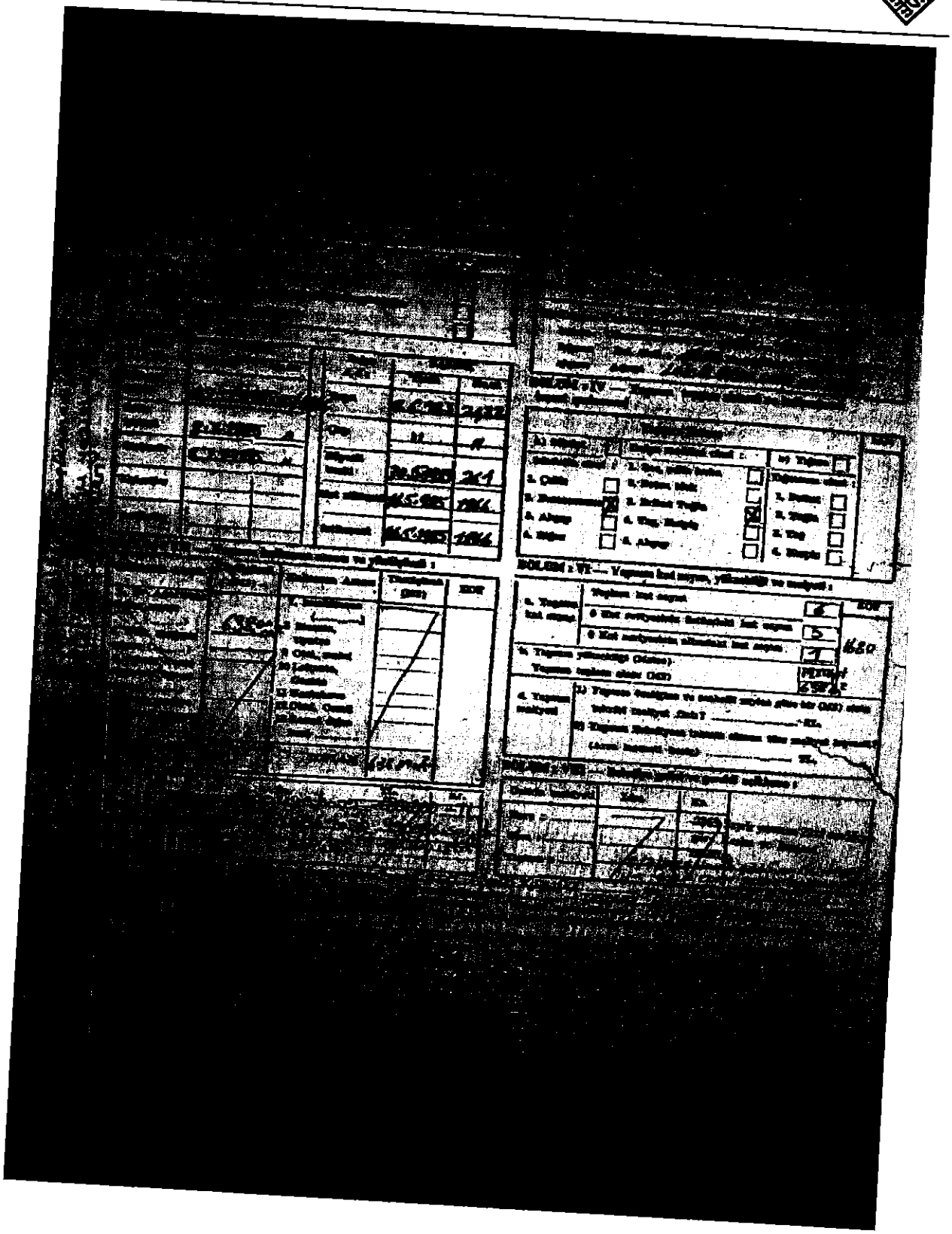
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	15000000.00 EUR	%18	5/0	F.B.K.	Sarıyer - 21-07-2023 14:08 - 15008

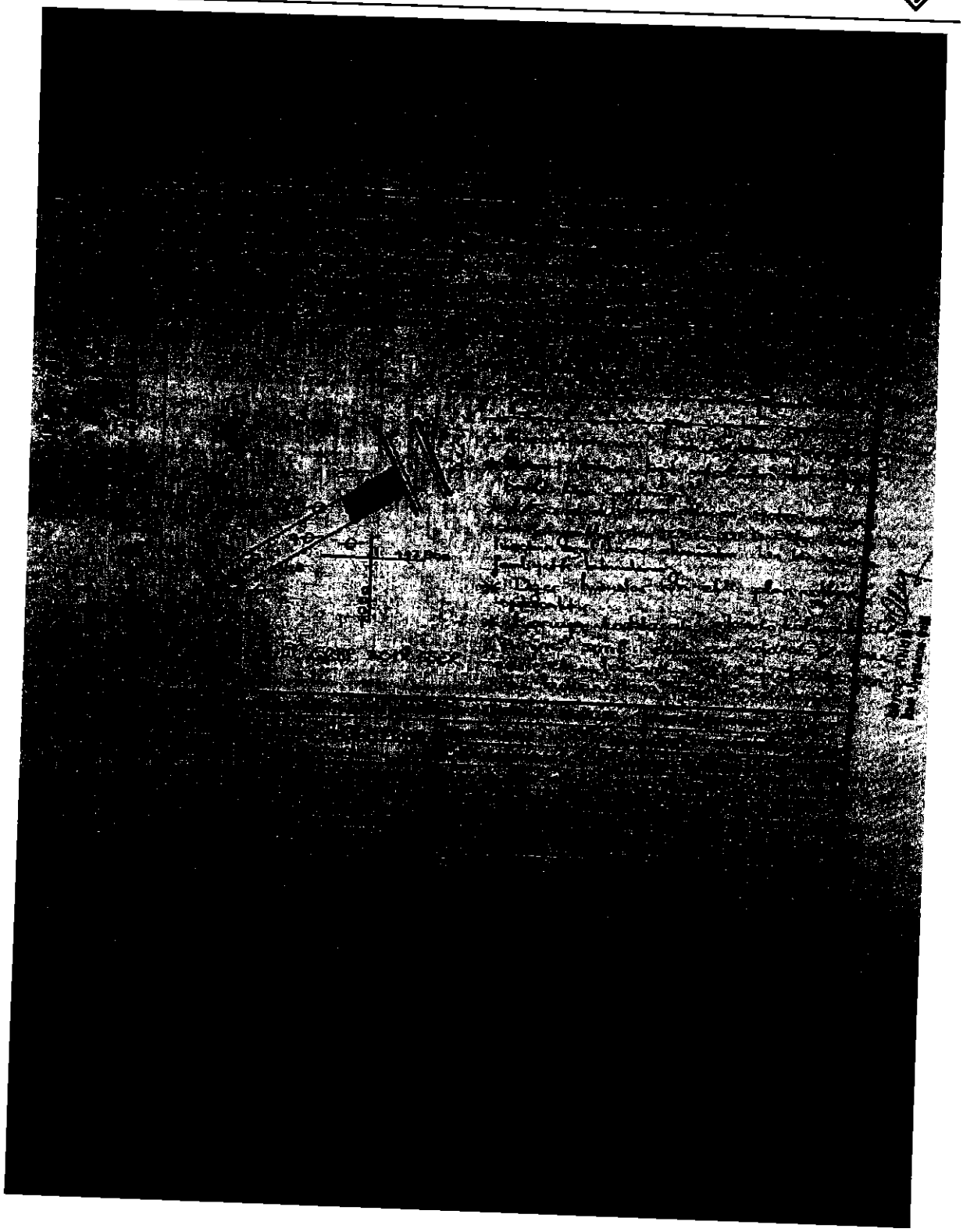
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

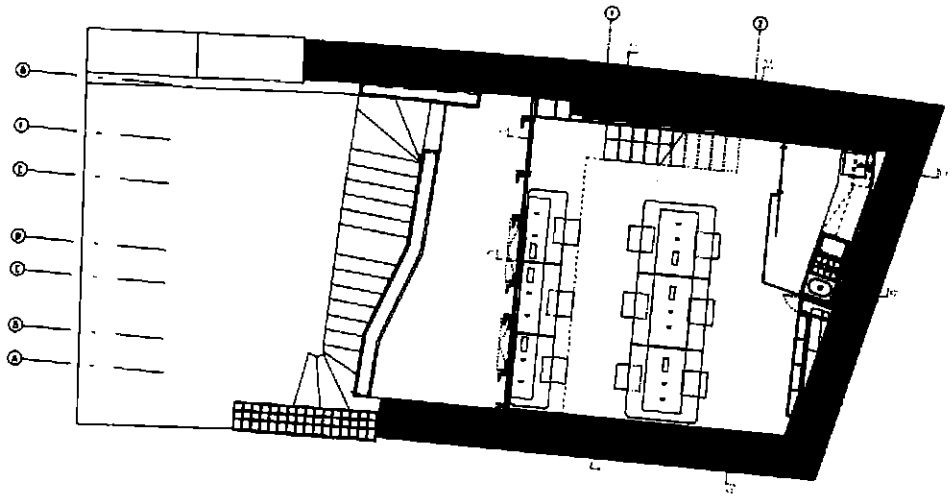
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıyer - TARABYA Mah. - (Aktif) - 1030 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 EUR	Sarıyer - 21-07-2023 14:08 - 15008	-

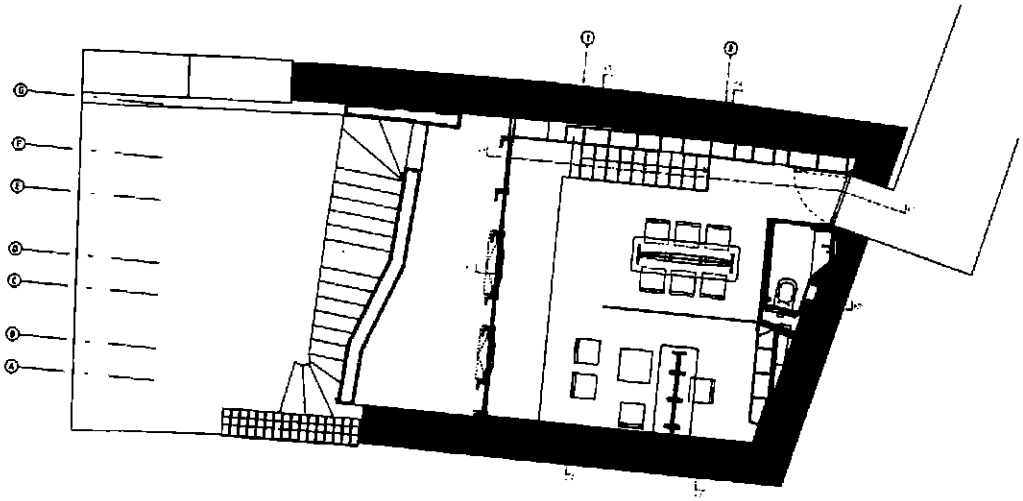
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) UgPGAAMJMm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.









RAPOR EKLERİ

ÇORUM / İSKİLİP – TARLA VASIFLI ARAZİLER

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

webtapu

Tarih: 16-1-2025-17:26

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	132504217
İl/İlçe:	ÇORUM/İSKİLİP
Kurum Adı:	İskilip
Mahalle/Köy Adı:	ÖRÜBAĞ Köyü
Mevkii:	Purluk
Cilt/Sayfa No:	4/391
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	135/107
AT Yüzölçüm(m2):	10285.55
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
807496059	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10285.55	10285.55	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 07-03-2024	-
						3312	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) i-8tnCilcP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

webtapu

Tarih: 16-1-2025-17:26

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	132504222
İl/İlçe:	ÇORUM/İSKİLİP
Kurum Adı:	İskilip
Mahalle/Köy Adı:	ÖRÜBAĞ Köyü
Mevkii:	Purluk
Cilt/Sayfa No:	4/389
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	135/112
AT Yüzölçüm(m2):	47412.56
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
807496168	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	47412.56	47412.56	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 07-03-2024	-
						3312	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) QmaawKjnTN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

webtapu

Tarih: 16-1-2025-17:25

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	132504087
İl/İlçe:	ÇORUM/İSKİLİP
Kurum Adı:	İskilip
Mahalle/Köy Adı:	ÖRÜBAĞ Köyü
Mevkii:	Purluk
Cilt/Sayfa No:	4/392
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	135/116
AT Yüzölçüm(m2):	10354.07
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
807494471	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10354.07	10354.07	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 07-03-2024	-
						3312	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) eFVkq5LoYC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

webtapu

Tarih: 16-1-2025-17:27

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	132504286
İl/İlçe:	ÇORUM/İSKİLİP
Kurum Adı:	İskilip
Mahalle/Köy Adı:	ÖRÜBAĞ Köyü
Mevkii:	Turepoğlu Çiftliği
Cilt/Sayfa No:	11/1017
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	148/3
AT Yüzölçüm(m2):	45790.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
807497264	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	45790.50	45790.50	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 07-03-2024	-
						3312	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) iZheg6zjDX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

RAPOR EKLERİ

YETERLİLİKLER

ÇELEN

Güniz ÇELEN CRE, MAI, FRICS

Lisanslı Değerleme Uzmanı M.Arch. MBA

RICS CRE FOR OVER 50 YEARS, THE MOST TRUSTED ADVISORS IN REAL ESTATE

2017 Landauer / White Ödülü sahibi

2003 -	**ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**, İstanbul Yönetim Kurulu Başkanı
1995 - 2003	**ÇELEN DEĞERLEME MERKEZİ**, İstanbul Genel Müdür
1988 - 1995	**KISKA HOLDING A.Ş.** İstanbul Başkan Yardımcısı – Yatırımlar & Geliştirme Projeleri **İSTANBUL TURİZM ve OTELCİLİK A.Ş.** The Marmara Otelleri, İstanbul İcra Kurulu Üyesi
1984 - 1988	**KISKA YATIRIM ve ULUSLARARASI TİCARET MERKEZİ**, İstanbul Genel Müdür Yardımcısı
1981 - 1984	**UNITED CONTRACTORS HOLDING Inc.** İstanbul Proje Mühendisi
1975 - 1979	**ODTÜ Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi**, Ankara Öğrenci Asistan, Asistan
1975 - 1981	**ÇELEN ve ÇELEN PROJE GELİŞTİRME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ Ltd.**, İstanbul Proje Geliştirme Uzmanı

MESLEKİ ÜYELİK VE SORUMLULUKLAR

The Royal Institution of Chartered Surveyors, Mahkeme Bilirkişiliği, İngiltere (2019-)
The Royal Courts of Justice, Kraliyet Mahkemeleri Bilirkişiliği, İngiltere (2018-)
CRE The Counselors of Real Estate Global – Yönetim Kurulu Üyesi (2019-2021) Chicago, ILL, ABD
CRE The Counselors of Real Estate ABD – Avrupa Yönetim Kurulu Başkanı (2016-2018)
Appraisal Institute ABD – Yönetim Kurulu Üyesi (2012-2016) Chicago, ABD
DUD Değerleme Uzmanları Derneği – Kurucu Onursal Başkan (2001-2007)
Darüşşafaka Cemiyeti – Yönetim Kurulu Üyesi (2013-2019)
ULI, Urban Land Institute – Türkiye İcra Komitesi Üyesi (2000-2015)
TMMMB Türk Müşavir Mimarlar ve Mühendisler Birliği - Yönetim Kurulu Üyesi (2006-2008)
İPYD – İstanbul Proje Yönetim Derneği – Yönetim Kurulu Üyesi (1999-2000)
YASED – Yabancı Sermaye Derneği – Denetçi ve Yüksek Danışma Kurulu Üyesi
Mimarlar Odası, Üye, İstanbul

EĞİTİM ve ÜNVANLAR

2003 - 2005	**The Royal Institution of Chartered Surveyors**, Londra, İngiltere **FRICS**, 1174263
1999-2005	**Appraisal Institute**, Chicago, ABD **MAI**, 12302
2003	**SPK Sermaye Piyasası Kurulu, TDUB Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği** Değerleme Uzmanlığı Lisansı, No: 400104, Dönem Birincisi
1999 - 2002	**The Counselors of Real Estate**, Chicago, ABD **CRE**, 2085
1994 - 1995	**Koç Üniversitesi, İdari Bilimler Fak, İşletme Enstitüsü**, İstanbul Finans ağırlıklı İşletme Yüksek Lisansı, **MBA**
1981 - 1982	**Boğaziçi Üniversitesi, İşletme Lisansüstü Programı**, İstanbul Proje Yönetimi Programı
1976 - 1981	**Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Endüstri Müh. Bölümü / Mimarlık Bölümü**, Ankara Lisansüstü, **M. Arch.**
1972 – 1976	**Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Bölümü**, Ankara Lisans, **B. Arch.**

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.04.2003 No : 400104

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Güniz ÇELEN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER

Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1078

Sayın Güniz ÇELEN

(T.C. Kimlik No: 55936020448 - Lisans No: 400104)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

Tarih : 11.04.2003 No: 400111

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette **Bulunanlar İçin Lisanslama** ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Nalan SEÇKİN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Sermaye Piyasası Aracı Kurumlar Birliği ★ İSPARTA TÜRKİYE KURULUŞ 2001

Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1081

Sayın Nalan SEÇKİN

(T.C. Kimlik No: 39682576152 - Lisans No: 400111)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 08.05.2014

No : 402698

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Zeynep TALAS

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2236

Sayın Zeynep POYRAZ

(T.C. Kimlik No: 42061393424 - Lisans No: 402698)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

SPL

No : 405837

Tarih : 04.08.2016

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doruk ÇELEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2671

Sayın Doruk ÇELEN

(T.C. Kimlik No: 55930020666 - Lisans No: 405837)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

SPL

Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil Tutma A.Ş.

Tarih: 15.03.2019

No: 902780

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

HATİCE PINAR KOREL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.06.2021

Belge No: 2021-02.7161

Sayın Hatice Pınar KOREL

(T.C. Kimlik No: 15892443422 - Lisans No: 902780)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (Üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

DARDANEL

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ A.Ş.

SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN HANGİ AMAÇLARLA KULLANILACAĞINA İLİŞKİN

YÖNETİM KURULU RAPORU

A. RAPORUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.06.2013 tarihli (VII-128.1) Pay Tebliği'nin ''Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar'' başlıklı 33.maddesinde; ''Payları Borsa'da işlem gören ortaklıklar tarafından yapılacak nakit sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin onayı amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve izahnamenin ilan edildiği şekilde kamuya açıklanması zorunludur.'' Hükmü gereğince hazırlanmıştır.

Öte yandan, söz konusu 33. maddenin devamında, sermaye artırımından elde edilen fonların raporda ve izahnamede belirtilen esaslara uygun bir şekilde kullanıp kullanmadığına ilişkin olarak, sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlanması ve hazırlanacak raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayınlanmasının zorunlu olduğu belirtilerek bu yükümlüğün ortaklık bünyesinde denetimden sorumlu komite tarafından yerine getireceği ifade edilmiştir.

B. SERMAYE ARTIRIMININ GEREKÇESİ

Şirket'in kredi ödemeleri ve işletme sermayesi ihtiyaçları kapsamında kullanılmak üzere bedelli sermaye artırımı ile kaynak elde etmesi hedeflenmektedir.

B. FONUN KULLANIM YERLERİ

Şirketimiz 19.12.2024 tarihinde aldığı karar ile 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 586.099.283 TL olan sermayesinin, tamamı nakden (bedelli) karşılanması suretiyle %300 oranında 1.758.297.849 TL artırılarak 2.344.397.132 TL'ye çıkarılmasına, sermaye artırımının tamamlanması ile sağlanacak fonun kredi ödemelerinde ve işletme sermayesinde kullanılmasına karar vermiştir.

İhraç edilecek tüm payların pay başına nominal değeri 1 kuruş olup, paylar 100 pay = 1 lot olarak satışa çıkarılacaktır.

Şirket'in, sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fon, Şirket menfaatleri gözetilerek vade önceliğine göre kullanılacak olup, aşağıda açıklanan öngörülen kullanım yerleri ve işbu rapor tarihine kadar tahsil edilen sermaye avansının kullanım alanları yer almaktadır.

Bu fonun kullanım yerleri olarak

%70- % 80 'ni kredi ödemeleri

%20- % 30'u işletme sermayesi

belirlenmiştir.

Şirket, ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda belirtilen kategoriler arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda %10 oranına kadar geçiş yapabilecektir.

Fon girişi gerçekleşmeden önce yapılan masraflar şirketin nakit akışından karşılanacak olup, fon girişi tamamlandıktan sonra mahsup edilecektir.

Osman Niyazi ÖNEN Yönetim Kurulu Başkanı	Aşkın KURULTAK Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.
Ferit Ahmet GÖKMEN Yönetim Kurulu Üyesi	Ayşe ÖNEN ÖZOĞUZ Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Mete BAŞOL Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Oğuz ALDEMİR Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

20.03.2025

SERMAYE PİYASASI KURULU
ORTAKLIKLAR FİNANSMANI
DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Eskişehir Yolu 8. Km, No: 156
06530 Ankara

Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. (Şirket) yönetim kurulu tarafından alınan karar uyarınca, şirket **586.099.283 TL** olan çıkarılmış sermayesinin nakit olmak üzere **1.758.297.849 TL** artırılarak **2.344.397.132 TL**'ye çıkarılmasına ilişkin Sermaye Piyasasına sunulan izahnamenin bir parçası olan ve aşağıdaki tabloda yer alan bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İlgili Denetim Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	**Sorumlu Olduğu Kısım:**
ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. **Sorumlu Değerleme Uzmanı: Güniz Çelen** **Sorumlu Değerleme Uzmanı: Nalan Seçkin** **Kıdemli Uzman: Zeynep Poyraz** **Uzman: Hatice Pınar Korel Dinvar** **Uzman: Doruk Çelen**	**Rapor Tarihi / Numarası** **07.02.2025 / 14** **07.02.2025 / 15**

ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eskişehir Yolu 10/5
34342 Bebek - İstanbul
Beşiktaş VD:235 043 7060