

43.

**SELECTUM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
YÖNETİM KURULU KARARI**

**Karar Tarihi** : 22/09/2025  
**Karar sayısı** : 2025 / 20  
**Konu** : Sermaye artırımından elde edilecek gelirlerin kullanımı  
**Başkan** : Neşet KOÇKAR  
**Toplantıya**  
**Katılanlar** : Neşet KOÇKAR, Zafer ONAT, Fikri Tayfun TURANLIOĞLU, Şebnem ERGÜN,  
Bülent ADIBELLİ

Yönetim Kurulu, yukarıda belirtilen tarihte toplanmış ve toplantıya katılanların oy birliği ile aşağıdaki kararları almıştır:

1. Şirket'in 1.033.235.017 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 15.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 218.000.000 TL artırılarak 1.251.235.017 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 218.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 218.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 218.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 218.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Şirket'in mevcut ortağı Adalı Otellilik Turizm Organizasyon Ticaret Anonim Şirketi'nin sahip olduğu 95.000.000 TL nominal değerli 95.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplam 218.000.000 TL nominal değerli 218.000.000 adet pay ile ortak satışı yolu ile halka arz edilen 95.000.000 nominal değerli 95.000.000 adet pay olmak üzere toplamda 313.000.000 TL nominal değerli 313.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın, halka arz aracılığı eden aracı kurum Deniz Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi'nin hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile İzahnamede belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
5. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan paylarının tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılmayan payların halka arz sonrasında alı nacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine.

25 EYLÜL 2025

*(Handwritten signature and stamp)*

karar verilmiş olup bu kapsamda

- 1- SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesi kapsamında hazırlanan sermaye artırımından elde edilecek gelirin kullanımına ilişkin Ek-1'de yer alan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu"nun kabul edilmesine,
- 2- SPK tarafından halka arza ilişkin izahnamenin onaylamasını müteakip planlanan sermaye artırımının ve halka arz sürecinin usulüne uygun şekilde tamamlanması halinde, sermaye artırımından elde edilecek net gelirin Rapor içeriğine uygun bir şekilde kullanılmasına,
- 3- Tebliğ'in 33. maddesinin ikinci fıkrası saklı kalmak kaydıyla, Şirketimiz tarafından sermaye artırımından elde edilen fonun bahse konu raporda belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak Tebliğ'in 33. maddesinin birinci fıkrasında öngörülen raporların belirtilen periyotlarda hazırlanmasına ve raporlara ilişkin kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin yerine getirilmesine

katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

**Yönetim Kurulu Başkanı**  
Neşet KOÇKAR



**Yönetim Kurulu Başkan Vekili**  
Zafer Onat



**Yönetim Kurulu Üyesi**  
Fikri Tayfun TÜRANLIOĞLU



**Yönetim Kurulu Üyesi**  
Şebnem ERGÜN



**Yönetim Kurulu Üyesi**  
Bülent Adıbelli



2025

45

## EK-1: SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIMINA İLİŞKİN YÖNETİM KURULU RAPORU

### 1. RAPORUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesi uyarınca, halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımı yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasının zorunlu olduğu hükmüne bağlanmıştır. Bu kapsamda Şirket, söz konusu hüküm gereği işbu raporu hazırlamıştır.

### 2. SERMAYE ARTIRIMININ GEREKÇESİ

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

### 3. ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERİ

Şirket, çıkarılmış sermayesini 1.033.235.017 TL'den 1.251.235.017 TL'ye çıkarmayı, bu nedenle 218.000.000 TL nominal değerli 218.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payları ihraç etmeyi ve halka arzını planlamaktadır.

Şirket sermayesinin mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine kısıtlanarak 1.251.235.017 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç edilen B Grubu hamiline yazılı payların da halka arz edilerek, pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanması planlanmaktadır. Sermaye artışı yolu ile ihraç edilecek paylardan Şirket halka arz geliri elde edecektir.

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 fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Şirket'in mevcut arsaları üzerinde devam eden ve yeni geliştirilecek projelerinin finansmanı	%60 - %70
Portföy büyümesi ve/veya çeşitlendirilmesi için fırsatlarının değerlendirilmesi	%25 - %30
İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi	%5 - %10
<b>TOPLAM</b>	<b>%100</b>

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde, Şirket menfaatleri doğrultusunda söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında geçiş yapabilecektir. Bunun dışında ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

### 1. Şirket'in mevcut arsaları üzerinde devam eden ve yeni geliştirilecek projelerinin finansmanı

12 5 EYLÜL 2025

27931

Şirket halka arzdan elde edeceği net gelirin %60 - %70 aralığındaki tutarını, i) Selectum Residence Babil Projesi'nde ii) Altıntaş Arsası üzerinde geliştirilmesi planlanan ve mimari projesi onaylanmış, inşaat ruhsatı onay aşamasında olan projede iii) Tekirova Arsası üzerinde geliştirilmesi planlanan projede yapacağı yatırımlarda kullanmayı planlamaktadır. İlgili fonun sayılan projeler arasındaki dağılımı, proje aşamaları ve yasal prosedürlerin gelişimine göre Şirket menfaatleri gözeticilerle belirlenecektir.

### 2. Portföy büyümesi ve/veya çeşitlendirilmesi için fırsatlarının değerlendirilmesi

Şirket halka arzdan elde edeceği net gelirin %25 - %30 aralığındaki tutarını, portföyünün büyütülmesi ve/veya çeşitlendirilmesi amacıyla başta; gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklara olmak üzere III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen varlık çeşitlerine ve sınırlamalarına uygun olarak yapacağı yatırımlarda kullanmayı planlamaktadır.

### 3. İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi

Şirket halka arzdan elde edeceği net gelirin %5 - %10 aralığındaki kısmını, Şirket faaliyetleri kapsamında gerçekleşen giderlerin ödenmesinde kullanmayı planlamaktadır.

Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi para ve sermaye piyasası araçlarında ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir.

Yönetim Kurulu Başkanı  
Neşet KOÇKAR



Yönetim Kurulu Başkan Vekili  
Zafer Onal



Yönetim Kurulu Üyesi  
Fikri TOYFUR TURANLIOĞLU



Yönetim Kurulu Üyesi  
Şebnem ERGÜN



Yönetim Kurulu Üyesi  
Bülent Adıbelli



25 EYLÜL 2025

