

# TAPUSOR ARGE HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ KİTLE FONLAMASI BİLGİ FORMU

Bu bilgi formu, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nun III-35/A.2 sayılı Paya Dayalı Kitle Fonlaması Tebliği (Tebliğ) gereği TAPUSOR ARGE HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ'nin ihtiyaç duyduğu 22.000.000 TL tutarındaki fonun toplanabilmesi amacıyla yürütülecek olan kampanya kapsamında hazırlanmıştır.

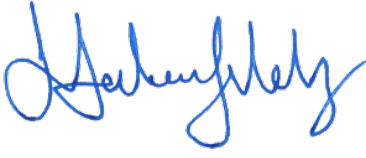
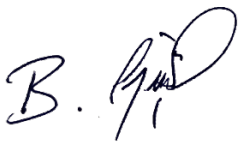



Yatırım komitesinin kitle fonlaması bilgi formunu onaylaması üye tamsayısının çoğunluğunun bu yönde karar vermesi ile mümkündür. GLOBAL KİTLE FONLAMA PLATFORMU A.Ş. tarafından daha ağır bir nisabın belirlenmesi mümkündür. Bu kapsamda, GLOBAL KİTLE FONLAMA PLATFORMU A.Ş. tarafından bilgi formunun onaylanması için çoğunluk kararı gerekir.

Yatırımcıların TAPUSOR ARGE HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ'ne yönelik fon sağlama taleplerini, 22/05/2023 ile 21/07/2023 tarihleri arasında gerçekleşecek olan kampanya süresi boyunca <https://fnb.lc/3WU4GD> adresli kampanya sayfası üzerinden GLOBAL KİTLE FONLAMA PLATFORMU A.Ş.'ne iletmeleri gerekmektedir. Yatırım kararları, işbu bilgi formu ile birlikte kampanya sayfasında ilan edilen bilgilerin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 35/A maddesinin altıncı fıkrası gereği bilgi formunu imzalayanlar veya bilgi formu kendi adına imzalanan tüzel kişiler, bu bilgi formunda yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.

Bu bilgi formunda ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bilgi formundaki bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir yanlışlık, yanıltıcılık ve eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterildiğini beyan ederiz.

<b>TAPUSOR ARGE HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ</b> <b>Yetkilisinin/Yetkililerinin Adı, Soyadı, Görevi, Tarih ve İmza</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım</b>
<p>Kurtuluş Altun, 15/05/2023</p> <p>TAPUSOR ARGE HİZMETLERİ A.Ş. Nispetiye Mah. Gazi Güçnar Sk. Uygur İş Merkezi Blok No:4 İç Kapı No: 7 / Besiktas / İSTANBUL Besiktas V.D. : 8230745361</p>	<p>BİLGİ FORMUNUN TAMAMI</p>

<b>GLOBAL KİTLE FONLAMA PLATFORMU A.Ş. Yatırım Komitesi Üyelerinin Adı, Soyadı, Görevi, Tarih ve İmza</b>	<b>Sorumlu Olduğu Kısım</b>
Hakan Yıldız , Yatırım Komitesi Üyesi 08/05/2023 	BİLGİ FORMUNUN TAMAMI
Bülent Gümüş , Yatırım Komitesi Üyesi 08/05/2023 	FAALİYET KONUSU VE İŞ MODELİ, SEKTÖR VE PAZAR ANALİZİ, GENEL GEREKÇE VE TEMEL BİLGİLER, RİSK FAKTÖRLERİ
Hüseyin Çiftçi , Yatırım Komitesi Üyesi 08/05/2023 	FİNANSAL BİLGİLER, ÇIKARILACAK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER
Emre Akgümüş , Yatırım Komitesi Üyesi 08/05/2023 	FAALİYET KONUSU VE İŞ MODELİ, SEKTÖR VE PAZAR ANALİZİ, ŞİRKETİN MEVCUT YAPISI
Vahit Altun , Yatırım Komitesi Üyesi 08/05/2023 	SEKTÖR VE PAZAR ANALİZİ, ŞİRKETİN MEVCUT YAPISI, FİNANSAL BİLGİLER

## UYARI:

Bu bilgi formu, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “öngörülmektedir”, “amaçlanmaktadır” ve “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece bilgi formunun yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, girişim şirketinin ve platformun geleceğe yönelik beklentilerinin öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir. Özellikle kar tahmin ve beklentileri gerçekleşebilecek olandan daha iyimser senaryoları içerebilir. Yatırımcıların, girişim şirketinin ticari hedeflerine ulaşamama riskinin bulunduğu ve bu tip şirketlere yapılan yatırımların oldukça yüksek riskler barındırdığı hususlarında bilgi sahibi olmaları gerekmektedir.

## 1. ÖZET

### Girişim Şirketi Hakkında Özet Bilgiler

Ticaret Unvanı	:	TAPUSOR ARGE HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ
İşletme Adı	:	Tapusor Ar-Ge Hizmetleri Anonim Şirketi
Merkez Adresi	:	Nispetiye Mahallesi Gazi Güçnar Sokak Uygur İş Merkezi BLok No : 4 İç Kapı No : 7 Beşiktaş / İstanbul
Telefon Numarası	:	+90 212 549 61 60
İnternet Sitesi	:	

### Platform Hakkında Özet Bilgiler

Ticaret Unvanı	:	GLOBAL KİTLE FONLAMA PLATFORMU A.Ş.
Merkez Adresi	:	Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı No: 3 Next Level A Blok İç Kapı No: 106 Çankaya/Ankara
Listeye Alınma Tarihi	:	08.04.2021
Telefon Numarası	:	0 312 504 08 08
İnternet Sitesi	:	<a href="http://invest.fonbulucu.com">invest.fonbulucu.com</a>

## Kampanya Hakkında Özet Bilgiler

Hedeflenen Fon Tutarı	:	22.000.000 TL
Kampanya Sayfası	:	<a href="https://fnb.lc/3WU4GD">https://fnb.lc/3WU4GD</a>
Kampanya Süresi	:	60 Gün
Başlangıç Tarihi	:	22/05/2023
Bitiş Tarihi	:	21/07/2023 <b>Önemli Not: Kampanya'da hedeflenen fonun kampanya bitiş tarihinden önce toplanması halinde kampanya erken sonlandırılabilir.</b>
Çıkarılacak Payların; Türü	:	<b>Toplanan fon karşılığı yatırımcılara verilecek paylar nama yazılı olacaktır. Çıkarılacak paylar Bedelli ve Primli Pay Senetleri şeklindedir.</b>
Nominal Değeri	:	Çıkarılacak Payların Birim Nominal Değeri; <b>0.0904 TL</b> ve Payların Toplam Nominal Değeri ise; <b>1989000 TL</b> 'dir
Satış Fiyatı	:	Toplam satışa sunulan Paylar <b>22.000.000</b> Adet olup, Çıkarılan Payların Birim Satış Fiyatı: <b>1 TL</b> 'dir.
Asgari ve Azami Yatırım Tutarları	:	Nitelikli Olmayan her bir yatırımcı; <b>Asgari 1 Pay (1 TL)</b> ve <b>Azami 150.000 Pay (150.000 TL)</b> yatırım yapabilir. Ancak platforma kayıt esnasında gelir beyanında bulunulması durumunda beyan edilen tutarın <b>%10</b> 'u kadar azami yatırım yapılabilir. Bu tutar her durumda <b>600.000 TL</b> 'yi aşamaz.
Fon Kullanım Yeri	:	Toplanan fonun; <b>10.800.000 TL</b> 'si Personel Giderleri 01.07.2023 - 01.05.2024 tarihleri arasında, <b>6.400.000 TL</b> 'si Pazarlama, Reklam Giderleri 01.07.2023 - 01.05.2024 tarihleri arasında, <b>2.600.000 TL</b> 'si Diğer harcamalar 01.07.2023 - 01.05.2024 tarihleri arasında, <b>2.200.000 TL</b> 'si Platform Kullanım Ücreti, MKK ve Takasbank İşlem ve Hizmet Bedelleri, İhraç Bedeli, Kampanya Tanıtım ve Pazarlama Bedeli 01.07.2023 - 01.08.2023 tarihleri arasında giderleri için kullanılacaktır.

## 2. GİRİŞİM ŞİRKETİ HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1. Genel Bilgiler

#### Girişim Şirketi Hakkında Özet Bilgiler

<b>Ticaret Unvanı</b>	:	TAPUSOR ARGE HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ
<b>İşletme Adı</b>	:	Tapusor Ar-Ge Hizmetleri Anonim Şirketi
<b>Hukuki Statüsü</b>	:	Anonim şirket
<b>Merkez Adresi</b>	:	Nispetiye Mahallesi Gazi Güçnar Sokak Uygur İş Merkezi BLok No : 4 İç Kapı No : 7 Beşiktaş / İstanbul
<b>Kuruluş Tarihi</b>	:	17.01.2023
<b>Sermayesi</b>	:	Kayıtlı Sermayesi <b>100.000</b> TL olup, Ödenmiş sermayesi <b>25.000</b> TL'dir.
<b>Ticaret Sicil Müdürlüğü</b>	:	İstanbul Ticaret Odası
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	:	437549
<b>Vergi Dairesi</b>	:	BEŞİKTAŞ
<b>Vergi Kimlik Numarası</b>	:	8230745361
<b>Telefon Numarası</b>	:	+90 212 549 61 60
<b>İnternet Sitesi</b>	:	

## 2.2. Faaliyet Konusu ve İş Modeli

### Hakkında

**TAPUSOR ARGE HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ**'nin yürüttüğü **Tapusor: Emlak Bilgi Bankası** adlı kampanya sayesinde elde edilecek fonlar şirketin geliştirilmesinde kullanılacaktır.

Konut, İşyeri ve Arsa gayrimenkullerinizin değer, fırsat, yatırım ve risklerini analiz eden yapay zeka yazılımı

**fonbulucu Gelecek GSYF, Hakan Yıldız, Susu Yatırım ve bazı Melek Yatırımcılar 3.000.000 TL yatırım yapacaklardır.**

### Önemli Bilgilendirme

- Tapusor, Big-Data ve Yapay Zeka teknolojileri kullanılarak geliştirilmiş Türkiye'nin en gelişmiş gayrimenkul odaklı karar destek sistemidir. IOS ve Android uygulama marketlerden toplamda **850.000** indirme yapılmıştır.
- **600.000** FREE üyeye sınırlandırılmış hizmet, **250.000** 'den fazla BASIC üyeye sınırlandırılmış bir üst seviye hizmet verilmektedir.
- **1.000** ücretli VIP üyeye ve **2.000** franchise anlaşmalardan toplu gelen ücretli PRO üye Tapusor'u kullanmaktadır.
- Üyelerimiz ayda **60.000** adet rapor üretmekte **40 Milyon** adet sorgulama yapmaktadır.
- **Kampanyada ek fonlama uygulanmamaktadır.**

### Bedelsiz Pay Hediye Kampanyası

Yatırım turumuzun başlama tarihi olan 22 Mayıs Pazartesi saat 10:00 itibari ile **10 iş günü** içerisinde EFT veya Kredi Kartı ile yapılan yatırımlarda yatırımcılara **%20 fazladan pay** verilecektir. Bu kampanya 10 iş günü ile sınırlı olup, 2 Haziran 2023 Cuma günü **23:59'da** sona erecektir. Ek paylar MKK nezdinde yapılacak pay dağıtımı esnasında yatırımcıların hesaplarına aktarılacaktır. Dağıtılacak bedelsiz paylar kurucu ortaklar Tuğçe Altun ve Ufuk Balcı'nın hisselerinden oransal olarak dağıtılacaktır.

### Yatırımcı Olacak Mevcut ve Yeni Kullanıcılarımıza Avantajlı Üyelik Hediyeleri Sağlıyoruz

- **5.000 TL üzeri yatırım yapılması durumunda:** 1 yıllık Tapusor PRO üyelik ve 1.000 jeton hediye (Satış fiyatı 3.600 TL)
- **10.000 TL üzeri yatırım yapılması durumunda:** 1 yıllık Tapusor VIP üyelik ve 2.000 jeton hediye (Satış fiyatı 7.200 TL)
- **25.000 TL üzeri yatırım yapılması durumunda:** 1 yıllık Tapusor BUSINESS üyelik ve 5.000 jeton hediye (Satış fiyatı 21.600 TL)

Ayrıca **1.000 TL** üzerinde pay alan **tüm yatırımcılarımıza** 5 adet gayrimenkul için

**Tapu Takip** ve uyarı üyeliği 1 yıl boyunca hediye olarak sağlanacaktır. (Satış fiyatı 720 TL)

**Mevcutta üye olan** ve yukarıdaki limitlere göre yatırım kaynaklı hediyelerini hak eden kullanıcılarımızın üyelik süreleri hediye paketleri kadar uzatılacaktır.

## Tapusor Nedir ?

Tapusor, Big-Data ve Yapay Zeka teknolojileri kullanılarak geliştirilmiş Türkiye'nin en gelişmiş gayrimenkul odaklı karar destek sistemidir. Tapusor yazılımı, gayrimenkul sektöründe bir mülke ilişkin değer tahmini, fiyat geri dönüş oranı, arz talep hareketleri, teknik bilgi, sosyo ekonomik istatistik, yatırım puanı, imar bilgisi, kentsel dönüşüm, deprem risk puanı, kamulaştırma, sit alanı, orman alanı gibi yüzlerce başlıkta bilgiyi, kolay okunabilir raporlar halinde sunar.

Türkiye **85 Milyon nüfusu** ve yaklaşık **280 Milyon tapu** kaydı ile devasa bir gayrimenkul piyasasına sahiptir.

Tapusor 2023 Nisan ayı istatistiklerine göre IOS ve Android marketlerden toplamda 850 Bin kişi tarafından indirilmiştir. En popüler iş uygulamaları listesinde ilk 10 uygulama arasında yer almaktadır. Sadece bir aylık kullanıma bakıldığında sunucularımızın 40 milyondan fazla sorgu çağrısına cevap verdiği görülmektedir.

www.tapusor.com adresinden veya mobil cihazlardan Tapusor mobil uygulamasını indirerek kendi gayrimenkulleriniz için inceleme yapabilir hem Tapusor'a hem de gayrimenkule yatırım kararı vermeden önce uygulamalarımızı test edebilirsiniz.

## İş Modeli

Yola çıkarken hedefimizde veri erişiminin çok zor ve doğru bilgiye ulaşmanın, profesyoneller için bile mümkün olmadığı emlak piyasasında, yenilikçi bir ürün çıkartmak vardı. Bugün Türkiye'nin en kapsamlı proptech uygulamasını geliştirmeyi başarmış durumdayız.

Mevcutta bireysel kullanıcılarımıza (BASIC Üye) sınırlı bir bilgi setini ücretsiz olarak kullanıyoruz. Gün içinde bir kaç sorguya kadar ücretsiz ve sınırlandırılmış bilgi alınabiliyor. Emlak profesyonellerine (VIP, PRO ve BUSINESS Üye) ise aylık ücretli üyeliklerle hizmet veriyoruz. Emlak danışmanlık şirketleri ve bireysel profesyoneller ücretli abonelik yapmış üyelerimiz arasında yer almaktadır.

## Bundan sonrası için hedeflerimiz neler?

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründe teknolojiye dayalı, nitelikli ve şeffaf bir veri paylaşım modelinin bulunmaması tüm sektör temsilcilerini iş yapma süreçlerinde zorlamaktadır.



Gayrimenkul teknolojileri alanında Türkiye'nin en çok tercih edilen uygulaması olan Tapusor'u, gayrimenkulle ilgilenen herkesin erişebileceği ve kullanabileceği bir seviyeye getirmeyi hedefliyoruz. Ulusal düzeyde hedeflerimize ulaşıldıktan sonra, iş modelimizi farklı ülkelerde uygulamak için küresel pazarlarda yaygınlaştırmayı planlıyoruz.

## **Alacağımız yatırımı nasıl kullanacağız, neden yatırım almak istiyoruz?**

Mevcut durumda firmanın öz kaynaklarıyla 1 milyona yakın mobil indirme ve yüzbinlerce kayıtlı üyeye ulaştık. Alacağımız yatırımı personel, pazarlama ve reklam bütçesi olarak kullanacağız. B2B alanındaki yaygınlaşmamızı B2C alanında genişleteceğiz. Bireysel kullanıcı hedef kitlemizdeki en büyük pazar payını oluşturmaktadır. Servetinin büyük bölümünü gayrimenkulde tutan herkesin; alırken, satarken, kiralarırken, kiraya verirken nitelikli bilgiye ihtiyacı bulunmaktadır.

Geliştirmeye devam ettiğimiz Tapu Takip ve Uyarı sistemi gayrimenkulleri 7/24 takip ederek herhangi bir gelişme yaşanması durumunda bildirimler oluşturarak sahibinin pozisyon almasını sağlayacaktır.

Hedefimiz, 5 yıl içinde 3.7 Milyon adet gayrimenkulün sisteme kayıt yapıp, bireysel kullanıcının küçük bedellerle gayrimenkullerini düzenli bir şekilde takip edeceği bir sistem haline gelmektir.

## **Neden Tapusor'a yatırım yapmalısınız?**

- Türkiye'de gayrimenkul **en önemli yatırım** aracıdır.
- Gayrimenkul hayatın tam ortasındadır ve her bireyin bir gayrimenkul ilgisi olmak zorundadır. **İşyeri kurmak, kredi almak ve yatırım** amaçlı konularda gayrimenkul ilgisi artarak devam etmektedir.
- Coğrafi konumu gereği **yabancıların** gayrimenkul ilgisi giderek artmaktadır.
- Ar-Ge süreçleri tamamlanmış, büyüme aşamasına geçen ve oturmuş ürünlere sahip bir şirkete yatırım yapmak **riskleri azaltır ve kısa dönemde karlı** bir yatırıma kavuşmanızı sağlar.
- Sektörün dijitalleşmesi öncesi aşamasında, en doğru yatırım yapma dönemindeyiz.
- Geliştirdiğimiz teknoloji çok yenilikçidir; sektörün iş yapma biçimini, beyana dayalı olmaktan çıkartıp, bilgi temelli hale dönüştürecektir.
- 440 Milyon TL olarak belirlediğimiz şirket değerimiz üzerinden %50 iskonto ile kitle fonlaması kampanyası düzenlenmesine karar verilmiştir. Son kullanıcıya yönelik hizmet veren bir iş olduğumuz için, kitle fonlaması kampanyamızı yalnızca yatırım almak için değil, aynı zamanda önemli bir pazarlama faaliyeti olarak da görüyoruz. B2B alanında emlak danışmanlarında yakaladığımız başarıyı, yatırım turu kampanyamızla birlikte bireysel alana taşımak istiyoruz. Yatırımcıların, yatırım anından itibaren faydalanacağı ve projenin fahri elçileri olacağına inanıyoruz.
- B2B alanındaki başarı, kitle fonlaması kampanyamız birlikte B2C alanına yaygınlaştırılacak ve büyüme katlanarak devam edecektir. İyi bir **EXIT** imkanı



oluşturup, tüm yatırımcılarımıza ciddi gelirler sağlayacak potansiyelimiz bulunmaktadır.

- Türkiye modelinin birçok ülkede tekrarlanması ve **Global** bir oyuncu olma ihtimalimiz yüksektir.
- Nitelikli, işinin ehli, Ar-Ge, ürün ve exit deneyimine sahip bir ekibe sahibiz.

## Tuvimer Anonim Şirketi ve Tapusor Anonim Şirketi İlişkisi

- Tapusor Ar-Ge Faaliyetleri Anonim Şirketi bir Proptech (Gayrimenkul Teknolojisi) şirkettir.
- Tuvimer A.Ş içerisindeki en popüler uygulama olan **Tapusor** 'u şirketleştirerek **Tapusor Ar-Ge Faaliyetleri A.Ş** şirketi üzerinden paya dayalı kitle fonlama kampanyası ile şirketin büyümesi hedeflenmiştir. Kampanyanın başarıyla tamamlanması sonucunda yeni hisse yapılanmasına gidilecektir. Kampanyamızın başarıya ulaşması durumunda Tapusor Ar-Ge Anonim Şirketinin yeni ortaklık yapısı; Tuvimer Ar-Ge Faaliyetleri ve Teknoloji Sistemleri Ticaret Anonim Şirketi ile Nitelikli ve Nitelikli Olmayan Yatırımcılardan oluşacaktır.
- Tuvimer, Tapusor 'a veri mülkiyeti, değer algoritmaları, Tapusor uygulama, **marka haklarını bedelsiz devredecektir**. B2C alanı pazardaki en büyük gelir hacmine sahip olacak projedir ve henüz değerlendirilmemiştir. Bu alanın değerlendirilmesi için altyapı, personel ve pazarlama yatırımlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Tuvimer halihazırda belediye, banka, dernek, vakıf, özel şirketler ve emlak ofislerine varlık yönetimi alanında faaliyet göstermektedir. Fonlama sonrası emlak ofisleri (Oturmuş işleyen B2B pazarı) ve Bireysel Tapu Takip Projesi (Henüz değerlendirilmemiş B2C pazarı) alanındaki işlerini ve ürünlerini Tapusor'a devredecektir. Bu alanlarda Tuvimer, Tapusor'a rekabet oluşturacak hiçbir iş geliştirmeyecektir. Tuvimer ürün ve data haklarını Tapusor A.Ş'ye devrettiği için elinde kalan sektörlerde faaliyet göstermesi için Tapusor müşterisi olacaktır. Tuvimer veri servislerine tüketim miktarları üzerinden ücret ödeyecek ve katma değer yaratıp Emlak ofisleri ve B2C hariç diğer sektörlerde Dijital Varlık ve Risk Yöneticisi faaliyetine devam edecektir.
- Emlak Ofisleri B2B alanında olsalar da doğrudan Tapusor hedef kitlesi olan B2C ile iç içe çalışmaktadır. Bu nedenle bu iki proje bir arada ele alınmalıdır. Böylece gayrimenkul sahibi C (tüketici) ile aracılık hizmeti veren B (firma) organik ilişkisinden büyük bir katma değer yaratılabilecektir.

## Tarihçe

### Girişim Fikri Nasıl Doğdu?

Hepimiz için gayrimenkul çok değerli. Yatırım amaçlı edinilen veya miras kalan köydeki arsa, tarla, yazlık, kiralık işyeri gibi gayrimenkuller birçok insan için birikimlerinin çok büyük bir bölümünü oluşturmaktadır. Bunun yanında kredi alabilmenin yollarından biri gayrimenkul teminatı gösterebilmektir. Özetle her iş önce mülkiyetle başlamaktadır.

Dünya varlıklarının büyük bir bölümü gayrimenkullerden oluşmaktadır. Bu nedenle, para sahipleri için en büyük yatırım alanı gayrimenkullerdir. Ancak, gayrimenkul

piyasasının hacmine rağmen, değer, fırsatlar ve risklerin takibi çok zahmetlidir. Bugün banka hesaplarımızdaki para, hisse senetleri veya kripto para birimlerimizin değerini anında öğrenebiliyoruz. Bankaların veya aracı kurumların uygulamalarından detaylı bilgileri alabileceğimiz gibi, radyo/TV haberleri, sosyal medya ve diğer kanallardan da piyasalardaki gelişmeleri takip edebiliyoruz. Ancak, bir emlak sahibinin en büyük varlık sınıfı olan mülkleri hakkında anlık bilgi alması neredeyse imkansızdır.

Tapusor da bu ihtiyacı gidermek amacıyla doğdu. Sadece bir adres, parsel numarası girerek veya harita üzerinden işaretleyerek anında seçilen gayrimenkulün güncel piyasa değerini öğrenebilirsiniz. Tapusor değer bilgisinin yanında, bazı durumlarda değerden daha önemli olan teknik bilgileri de raporlar. Zemin deprem durumu, orman, sit, kamulaştırma, kentsel dönüşüm, hava mania, imar plan bilgisi gibi onlarca teknik bilgi katmanına ulaşmanızı sağlar. Bunun yanında demografik bilgilere de anında ulaşabilirsiniz. Bu sayede örneğin satın alacağınız bir evin bulunduğu lokasyonda yaşayan nüfusun yaş ortalaması, yaygın araba markaları, sosyal imkanlar, restoran, kafe, hastane, okul imkanları, ulaşım imkanlarını kolayca raporlayabilirsiniz. **Tapusor, bir mülkü takip edebilmenize ve değer değişimleri de dahil olmak üzere tüm teknik, sosyal ve ekonomik verilere anında erişebilmenize olanak sağlar.**

Tuvimer AŞ. 2017 yılında kurulmuş bir **Gayrimenkul Teknolojisi (PropTech )** şirkettir. Gayrimenkul piyasasında, ilişkilere ve duyumlara dayalı ticaret anlayışı yerine, bilgi temelli nitelikli danışmanlık hizmeti sunmak amacıyla faaliyetlerimize başladık. PropTech çözümlerimizi başlangıçta sadece kendi danışmanlıklarımız için kullanırken, 2020 yılı itibari ile ürünleştirme kararı alıp, ARGE odaklı çözümlerimizi geliştirdik.

## Tarihsel Veriler

- Tapusor'un temelleri kurucu ortak Kurtuluş Altun'un bir planlama firması olan Dokayo LTD ŞTİ'de, ADR (Alternatif Decision Reporting) adıyla atılmıştır. Bir dönem sadece kendi danışmanlıklarımızda kullanmak amacı ile ürüne yatırım yapmaya devam edilmiştir.
- İlk sürümün sadece İstanbul il sınırlarında veri kapsama alanı bulunuyordu.
- Test amaçlı çıkarttığımız ilk mobil uygulamamız, 2014 yılında Apple Store uygulama markette ciro birincisi oldu.
- 2017 yılında Tuvimer şirketi kuruldu ve çalışmalar bu şirket üzerinde devam etti. Böylece planlama firmasından, danışmanlık ve teknoloji firmasına geçiş sürecimiz başlamış oldu.
- 2017 Yıldız Teknopark alanında Ar-Ge firması olarak yerimizi aldık.
- Danışmanlıklarımızda gördüğümüz ilgi, veri kapsama alanına yatırım yapma ihtiyacını doğurdu ve İstanbul dışındaki diğer illeri de kapsama dahil ederek yoğun bir çalışma yürüttük.
- 2018, Tüm Türkiye'ye hizmet verecek ve ADR adının TAPUSOR olarak daha anlaşılır bir isimle değiştirdik.
- 2019-2020 yılları arasında Ar-Ge faaliyetlerimizi artırdık. Emlak Muayenesi Raporlama Sistemini ve EDI Yapay Zeka analizleri motorunu geliştirdik.

- Rapor ve sunum analiz robotunu 6 dilde hizmet verir hale getirdik. (Türkçe, İngilizce, Almanca, Arapça, Farsça, Rusça)
- 2020 yılında ekibimize Ufuk Balcı dahil oldu. Ufuk Balcı'nın Tuvimer ortaklığı ile birlikte **danışmanlık ve teknoloji** dengesinde giden firma yönünü, **ürün ve teknoloji** olarak yeniledik.
- TV programlarında 100' den fazla kez parsel bazında canlı yayın yapan ilk gayrimenkul teknoloji (PropTech) firması olduk.
- 2022, emlak danışmanlığı yapan firma ve profesyonellere Tapusor VIP üyelikleri satışlarını yoğun bir şekilde yapmaya başladık.
- 2023, çok sayıda projesi olan Tuvimer AŞ. içerisinde en popüler uygulama olan **Tapusor** 'u şirketleştirerek **Tapusor Ar-Ge Faaliyetleri AŞ** şirketi üzerinden kitle fonlaması ile büyümeye karar verdik.

## İş Modeli

**TAPUSOR ARGE HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ** bir **Teknoloji** girişimi olup, **Coğrafi Bilgi Sistemleri** , **Yapay Zeka** ve **Yazılım** sektörlerinde faaliyet göstermektedir. İş Modeli **B2B** ve **B2C** , faaliyet gösterdiği/göstereceği lokasyonlar **Tüm Türkiye**'dir.

Tapusor, farklı açık veri kaynaklarından topladığı verileri Big Data teknolojisi ile depolayarak, makine öğrenmesi ve yapay zeka ile analiz etmektedir.

Topladığımız verilerinden önemli başlıklar şunlardır;

- Piyasa verileri
- Emlak odaklı haber kanalları
- Medya haberleri
- Resmi Gazete
- Orman, Sit, Kentsel Dönüşüm, Kamulaştırma, Tarım, Su Havza vb. teknik veriler
- Çevre Düzeni Planları, Organize Sanayi, Şehir Planı vb. imar planları
- Zemin durumu, fay hatları, risk haritaları, heyelan vb. katmanlar
- Belediye meclis kararları
- Sosyo ekonomik veriler
- Emlak satış istatistikleri
- İcralıklar ve ihaleler

Tapusor teknolojisi harita tabanlı, ağırlıklı olarak coğrafi bilgi sistemlerinin kullanıldığı bir platformdur. Yüzlerce farklı açık kaynaktan elde edilen, akıllandırılan ve gayrimenkul ile ilişkilendirilen veriler harita üzerinde coğrafi konumlandırılarak sunulmaktadır. Google nasıl bir kelime aradığınızda farklı kaynaklardan elde ettiği bilgileri bizlere sunuyor ise, Tapusor da herhangi bir lokasyon seçtiğinizde yüzlerce farklı kaynaktan elde ettiği gayrimenkul odaklı bilgileri yorumluyor. Hem noktasal (parsel) bazlı hem de üst ölçek bölgesel bazlı analizleri yapıp, bilgi ekranları üzerinde görüntüleyip, saniyeler içerisinde raporlayabilmektedir.

Mobil Platform uygulamaları ve web uygulaması ile geniş kapsamlı bilgiler

sorgulanabilmektedir. Ayıra farkı nitelikteki ve detaydaki 5 adet raporu saniyeler içinde üretebilmektedir. Algoritmalar tarafından tam otomatik yöntemle üretilmiş örnek rapor ekte bulunmaktadır.

**Rapor, sunum ve analiz robotu Türkçe, İngilizce, Almanca, Farsça, Arapça, Rusça** olmak üzere **6 farklı dilde** hizmet vermektedir. Son yıllarda yabancıların yoğun gayrimenkul ilgisi ürünüme de yansımıştır.

Proje 5 ana üründe odaklanmıştır. Tüm ürünlerin temelinde Tapusor uygulama ve data servisleri bulunur. Web ve mobil erişimle yıllık üyelik modeline göre kullanım sağlanmaktadır.

- **Tapu Takip Üyelik** : Gayrimenkul takibinin yapıldığı, tapu başına dijital takip ve uyarı üyeliği.
- **Tapu Takip VIP Üyelik**: Tapu Takip Üyelik yeteneklerine ayrıca Emlak Danışmanları VIP ağı tarafından verilecek yerel hizmetlerin eklenmesi.
- **Tapusor Bireysel PRO Üyelik**: Tapusor, değerlendirme uzmanları, bilirkişiler, hakimler, avukatlar, mali müşavirler gibi emlak sektörüyle ilgili mesleklerde çalışan kişiler tarafından bireysel üyelik olarak kullanılmaktadır.
- **Tapusor Emlak Danışmanı VIP Üyelik**: Tapusor VIP üyelik modeli.
- **Tapusor Emlak Danışmanı BUSINESS Üyelik**: Tapusor VIP üyelik yeteneklerine ayrıca ticari ağ kurma, ticari ağlara katılma, fırsat/portföy paylaşımı özellikleri eklenmesi.

## Tespit Edilen Sorun/Sorunlar

- Dünyada paranın **en çok park ettiği** yer gayrimenkuldür. Ancak **güncel değer, fırsat ve riskleri** takip etmek uzmanlar için bile çok zordur.
- Gayrimenkul bilgileri çok **katmanlıdır** ve bilgiler lokasyona göre **aşırı değişkenlik** göstermektedir.
- Farklı kamu idarelerinin yetki alanında olduğu için tek yerden bilgi edinmek imkansız. Orman, sit alanı, kentsel dönüşüm, kamulaştırma, imar için farklı kurumlardan bilgi alınması gerekmektedir ve bu bir çok kişi için ulaşılması büyük güçlükler içeren bir süreçtir.
- Değer hesaplaması ve tahmini için **resmi değerlendirme** dışında güvenilir bir yöntem bulunmamaktadır. Ancak resmi değerlendirme maliyet ve kaynaklardan ötürü sadece işlem öncesi yapılmaktadır. Bu durum emlak sahibinin **risk ve fırsatları** zamanında görmesini engeller ve **büyük mali kayıplara** neden olmaktadır.

## Bulunan Çözüm/Çözümler

- Doğru ve güvenilir bilgiyi, **çok uygun maliyetle** emlak ilgisine servis etmek
- Otomatik değer tahminlemesi yaparak **fırsat ve risklerde** erken aşamada bilgilendirme yapmak
- Uzak lokasyonlardaki emlaklar için **Tapusor yerel ağı** ile yerinden hizmet sağlamak

- Emlak bilgileri **teknik ve finansal okur yazarlık** gerektirir. Tapusor tüm bilgilerin bir arada yer aldığı otomatik raporlar üreterek, çok katmanlı bilgileri **yorumlanmış ve görsel** destekli anlaşılır kılar.

## Değer Önerileri

- En değerli ve servetimizin büyük bir bölümünü park ettiğimiz yatırım aracının 7/24 takip edilerek, tüm değişimlerden haberdar olunmasını sağlamak.
- Malını mülkünü korumak, gayrimenkul ticaretine **güven ve şeffaflık** getirmek. Güvenle yeni yatırım yapmasının önünü açarak, **atıl durumda** bulunan gayrimenkullerin **ekonomiye** kazandırılmasını sağlamak.
- Alırken, satarken, kiralama ve kiraya vermek istediğinizde doğru **fiyat ve teknik** bilgilere ulaşılmasını sağlamak.
- Mal sahibi ve ilgililerin, emlak danışmanları ile sadece beyan üzerinden değil, bilgi platformundan faydalanarak işlemlerde hız kazanmasına fayda sağlamak.

## Gelişim Süreçleri Hakkında

Girişim süreci hakkında bölümünde verdiğimiz bilgiler ışığında, başlangıçta sadece kendi danışmanlıklarımız için ürettiğimiz veri havuzu ve karar destek algoritmalarını ürünleştirme kararı alarak süreci başlatmış olduk.

- 2014 yılında ilk prototip ADR (Alternatif Decision Reporting) adıyla çıkarıldı.
- İlk sürümün sadece İstanbul il sınırlarında veri kapsama alanı bulunuyordu.
- Test amaçlı çıkarttığımız ilk mobil uygulamamız, 2014 yılında Apple Store uygulama markette ciro birincisi oldu.
- 2017 Yıldız Teknopark alanında ARGE firması olarak yerimizi aldık.
- 2018, Tüm Türkiye'ye hizmet verecek ve ADR adının TAPUSOR olarak daha anlaşılır bir isimle değiştirdik.
- 2019-2020 yılları arasında ARGE faaliyetlerimizi artırdık. Emlak Muayenesi Raporlama Sistemini ve EDI Yapay Zeka analizleri motorunu geliştirdik.
- Rapor ve sunum analiz robotunu 6 dilde hizmet verir hale getirdik. Türkçe, İngilizce, Almanca, Arapça, Farsça, Rusça.
- 2019 yılında Tapusor web uygulamasını açık hale getirdik.
- 2019 yılında Tapusor mobil uygulaması ilk sürümünü çıkarttık.
- 2019 yılında Teknopark Tapusor projesi kabul aldı ve profesyonel olarak kullanıma açıldı.
- 2020 ürün paketlerini düzenledik ve BASIC, PRO, VIP, BUSINESS paketlemelerini yaptık.
- Tapu Takip projesinin analizlerini yaptık. Kullanıcı isterlerinin belirlenmesi, sahadan doğrulama, farklı profilleri için değer önermeleri konularında çalışmalar yaptık.
- 2020 Tapusor Jeton altyapısını geliştirdik. Rapor ve sorgulamalarda jeton tüketimi kavramını tasarladık.
- Servis, API, Mobile mimarilerini yeniden tasarladık.
- 2023 yılında uygulama indirme sayıları 1Milyona yaklaştı.



## Üretim Süreçleri Hakkında

İlk sürüm, web tabanlı masaüstü uygulamalarıyla başladı. Veri büyüklüğü, projemizi bulut ortamlarına taşımadan yol alamayacak kadar arttı. Sistemde anlık, günlük, haftalık değişimlere uğrayan milyarlarca veri bulunmaktadır. Bu nedenle iş yükü çoğunlukla veri akıllandırma algoritmaları geliştirmek üzerinedir. Özellikle konum bazlı verileri anlamlandırmak ciddi alan uzmanlığı gerektirmektedir. Bu alanda Postre SQL (Açık kaynak kodlu en popüler spatial veri tabanı) uzmanlığımız ülkemizde ve dünyada sayılıdır.

Sistemin ana omurgasını sürekli değişen veri setleri oluşturmaktadır. Bu nedenle veri temin etmek, ayıklamak, akıllandırmak, konumlandırmak için;

### Veri, Veri Tabanı Yönetimi ve Servis Boyutu

- Kaynak tespiti
- Veri analizi
- Veri madenciliği için ARGE
- Güncelleme prosedürü belirleme
- Verinin değer, tahminleme, arayüz ve raporlardaki yer alma biçimi konularında ARGE
- VT dizaynı
- 8 seviyeli altıgen grid ağlardan oluşan veri genelleştirme algoritmaları dizaynı
- Sisteme her giren verinin doğrulanması, genelleştirilmesi
- Mikro servis mimarisinde sunulması

### Uygulama Boyutu

- İhtiyaç analizi, analiz testleri, ister belirleme
- UI, UX analizi
- Ürün geliştirme
- Beta testlerinin yapılması
- Devreye alma

## Yan Ürünler Hakkında

Gayrimenkul verileri, bu dokümanda anlatmaya çalıştığımız üzere hayatın kendisi kadar günlük iş ve işlemlerimiz içinde kullanılıyor. Bu da çok doğurgan yan ürün fırsatlarına açık olması anlamını taşıyor.

B2C alanında hedeflerimize ulaşmamız durumunda gayrimenkul odaklı ek servislerle sahiplerini buluşturmayı planlıyoruz. Örneğin Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından kadastro parsel düzenlemelerinde 22A adında bir uygulama yapılmaktadır. Bu düzenleme sonunda yatırım amaçlı aldığınız parselin metrekare yüz ölçüm değeri %10 azalabilir. Bu durumda mülk sahibinin ne yapacağını bulması, anlaması, doğru



kişiyeye ulaşması çok zahmetlidir. Biz oluşturacağımız servislerle hem değişikliği haber verip hem de hizmet üyemiz olan bir profesyonel danışmanla mülk sahibini buluşturmayı planlıyoruz. Hasılat paylaşımı üzerinden kurgulayacağımız bu servis ile yeni ürünler elde edip, gelirlerimiz artırmış olacağız.

İlk aşamada aşağıdaki konuları ele almayı planlıyoruz;

- Hukuk danışmanlığı
- İmar danışmanlığı
- Yatırım danışmanlığı
- Tadilat danışmanlığı
- inşaat danışmanlığı
- Yaygın yerel ağlar üzerinden yerinden hizmet danışmanlığı

## **Teknik ve Tasarımsal Analizler Hakkında**

Projemizi ağırlıklı olarak aşağıdaki araçları kullanarak gerçekleştiriyoruz. Dünya standartlarında güvenlik ve tasarımsal ilkeleri uyguluyoruz. Veri güvenliği konusunda tamamen izole katmanlar kullanıyoruz.

Postgre SQL versiyon V15

Postgre GIS versiyon 3.3.2

Mongo No-SQL versiyon 5.0

Harita Motoru Geoserver 2.20.0

Web uygulama Angular v.15

Mobil uygulama IOS Swift 5.6

Mobil uygulama Android Java 5.3.0

Backend uygulama Node.js versiyon v.12

## **AR-GE Faaliyetleri Hakkında**

Ar-Ge faaliyetlerimizi Yıldız Teknik Üniversitesi Teknokent bünyesindeki ofisimizde sürdürüyoruz. Veri büyümeye, çeşitlenmeye devam ettiği için sürekli bir Ar-Ge faaliyeti içerisinde yer almaktayız. Özellikle gayrimenkul gibi çok katmanlı veri etki havuzu barındıran bir sektörde çözüm üretmeye çalışmak, zaman zaman bizi zorlamaktadır. Örneğin deprem felaketi ile birlikte yapı stokundaki değişim, yeni yapı ihtiyacı, oluşan zorunlu göç hareketleri algoritmalarımızı geliştirme ihtiyacını getirmiştir. Zaten düzenli bir şekilde veriye dayalı Ar-Ge faaliyetlerimiz devam ederken , radikal değişiklikler içeren bu tür konular üzerimizdeki Ar-Ge yükünü artırmaktadır.

Alan bilgisi için gayrimenkul danışmanları, akademisyenler ve sektör profesyonelleri ile sürekli temas halinde çalışmalarımızı sürdürmekteyiz.

## Önceki Satışlar Hakkında

Mevcutta bireysel kullanıcılarımıza sınırlı bir bilgi setini ücretsiz kullanma imkanı sunuyoruz. Gün içinde birkaç sorguya kadar ücretsiz ve sınırlandırılmış bilgi alınabiliyor. Emlak profesyonellerine ise aylık ücretli üyeliklerle hizmet veriyoruz. Emlak danışmanlık şirketleri, avukatlar, bilirkişiler ve bireysel profesyoneller düzenli ücretli üyelerimiz arasında yer alıyor.

- 850.000 mobil uygulama indirme
- 250.000 BASIC üye
- 1.000 ücretli emlak danışmanları VIP üye
- 2.000 emlak franchise anlaşmalardan gelen PRO üye
- 60.000 bin aylık rapor

## 2.3. Sektör ve Pazar Analizi

### Pazar Hakkında

#### Türkiye'de Gayrimenkul?

Ülkemizde yaklaşık **280 Milyon** adet tapu kaydı bulunuyor. Bu gayrimenkullerin yaklaşık %40 oranı olan **110 Milyon** adet tapu şahıs, şirket ve kurumlarda bulunan kullanılabilir alanlardan oluşuyor, zaman içinde bir şekilde alınıyor, satılıyor, kiralanıyor, miras yolu ile el değiştiriyor ve bankalarda kredi almak için teminat gösteriliyor. Ticari kredi alabilmek için teminat aracı olan gayrimenkuller bankalar tarafından izlenmek, değeri durumu sürekli takip edilmek zorunda.

Yılda yaklaşık **3 Milyon** adet tapu satışı gerçekleşiyor. Satış dışındaki işlemlerle birlikte yılda yaklaşık olarak **15 Milyon** gayrimenkul için işlem yapılıyor. Özetle duran veya işlem yapılan tüm gayrimenkuller için durum ve değer tespiti şart. Bu kadar fazla işlem için klasik yöntemlerle sonuca ulaşmak imkansız. Tam da bu noktada Big-Data, Yapay Zeka teknolojileri devreye girmektedir.

### Rekabet Hakkında

Gayrimenkul piyasası dijital hizmet sağlayıcıları; ilan listeleme servisleri (sahibinden, hepsiemlak, emlakjet, zingat vb.), doğrudan gayrimenkul aracıları servisleri (tapu.com,

emlakjet-jetsat, muzayede.com vb), bilgi ve CRM servisleri (Invex, REOS, Revy, Reidin, Endeksa vb.) olarak 3 ana grupta toplanmıştır. Tapusor bu gruplardan 3. gruba yakındır. İlan sitesi ve doğrudan emlak aracısı pozisyonunda değildir. **Birebir örtüşen** bir rakip bulunmamakla birlikte iş modeline en çok benzetilebilecek firma olarak Reidin ve Endeksa gösterilebilir.

### **Tapusor'u farklı kılan nedir?**

- Coğrafi veri kapsama alanı, data güncelliği, tutarlılık ve veri çeşitliliği açısından Tapusor lider konumdadır.
- Güncel veriye yönelik uyarı altyapısı açısından sektöründe ilk ve tek uygulamadır. Uyarı/takip sistemleri ilan sitelerinde sadece yeni ilan ve fiyat beyan değişikliği olarak yapılmaktadır.
- Mobil indirilme, kullanıcı sayısı ve kullanım istatistikleri açısından şu anda ilan sitelerinin gerisinde, diğer kategorilerin ise çok önündedir. Bu alanda potansiyeli çok yüksektir.
- Ticari ağ ve pazaryeri olarak rakipleri bulunmakla birlikte tapu takip ve data - teknoloji katma değeri ile bu alanda da büyük bir potansiyele sahiptir.

## **Hedef Kitle Hakkında**

### **Emlak danışmanlık şirketleri**

Yaklaşık 65.000 profesyonel emlak danışmanı Tapusor kullanıcısı olma potansiyeli barındırmaktadır. İlk fazda 10.000 danışmana ulaşmak hedeflenmiştir.

### **Tapu Takip**

110 Milyon tapu içinden takibe alınması planlanan ilk etapta 3.700.000 tapu kaydı hedeflenmiştir.

### **Profesyonel emlak ilgilileri**

50.000 kişiden fazla bireysel kullanıcı hedef kitemize girmektedir. Bunlar bireysel olarak profesyonel emlak işi ile ilgilenen veya mesleğinin bir aşamasında emlak ile alakalı olmak durumunda olan kişilerdir. Hakim, avukat, mali müşavir, bilirkişi, değerlendirme uzmanları, sektör analistleri vb. birçok ilgili meslek grubu bulunmaktadır. İlk etap hedefimiz 7.000 profesyonel kullanıcıya ulaşmaktır.

## **SWOT Analizi**

### **Güçlü Yönler Nelerdir?**

- Proje ulusal ve uluslararası düzeyde de büyük potansiyeller barındırması
- Tapusor yaygın beğeniye ulaşmış, uygulama marketlerde popüler uygulamalar arasında aylardır ilk 10 içinde yer alması
- Multidisipliner, alan uzmanlarından oluşan bir ekibe sahip olunması
- En büyük hedef pazar hacmini oluşturan bireysel kullanıcının henüz

değerlendirilmemiş olması.

- Gayrimenkul sektörünün Türkiye'de lokomotif sektör olması.
- Miras yolu ile çoğalan mülkiyet sürekli müşteri adaylarının artması
- Türkiye'nin en kapsamlı veri havuzunun oluşturulmuş, bulut mimarisinde yüzbinlerce kullanıcıya sunulacak deneyime sahip olunması.

## Zayıf Yönler Nelerdir?

- Gayrimenkul hayatın kendisi olduğu için çok fazla veri kaynağı barındırmaktadır. Veri kaynaklarının sürekli çeşitlenmesi bu alanda maliyetleri artırmaktadır.
- Tüm ülke için aynı kalitede veri üretmek, ekonomik, insan kaynağı ve erişim açılarından maliyet artırmaktadır.
- Kirlenmiş bir emlak sektörüne şeffaflık getirmek için yapılacak pazarlama faaliyetlerinin yükü çok fazladır.
- Bireysel kullanıcı için güven tesisi için pazarlama maliyeti yükü çok fazladır.
- İmar hareketlerinin çok olduğu yerlerde planlar yayınlanıyor olsa da tüm belediyeler tarafından yayınlanmamaktadır.

## Fırsatlar Nelerdir?

- 3.7 Milyon ilk faz hedefin, ilk üyelerin memnuniyeti ve dolaylı pazarlamaya katılmaları ile logaritmik olarak artma potansiyeli.
- Emlak ve mülk sahiplerinin şeffaflaşma ve bilinirlik sonucu sistem üyelik bedellerinin enflasyon üstünde yükseltilmesi potansiyeli.
- Yaygınlaşma sonucunda tüm emlak sektörü hizmet sağlayıcılarının bir platformda buluşturulması
- Yabancı emlak yatırımcıların, yurtdışında yaşayan Türk Vatandaşları tarafından yapılan yatırımların izlenme ihtiyacı.
- Gayrimenkul sektörü için bir portal haline gelme ve yan ürünlerin yaratacağı ek potansiyeller.
- B2C alanı daha önce hiç değerlendirilmemiş büyük bir potansiyeli barındırıyor olması.

## Tehditler Nelerdir?

- Veri bilimcisi, uzman yazılımcı kaynaklarının erişiminin giderek zorlaşması ve buna bağlı maliyet artışı
- Gayrimenkul piyasası çok hareketli, kamu regülasyonları bu hareketliliği kontrol etmekte zorlanıyor. Bu da zaman zaman piyasayı kısa süreli kilitleyecek regülasyon riskini sürekli açık tutmaktadır.
- Ekonomik krizin derinleşmesi, maliyetlerin artması, emlak piyasasının durma noktasına gelmesi geçici sürelerde projeyi zorlayabilecektir.

## Zayıf Yönleri Güçlendirme Stratejisi

- Yerinden veri temini ağını kurarak, gelir paylaşım modeli ile hem doğrulama hem de veri zenginleştirme için kullanılacaktır.

- Reklam kampanyaları ile bireysel kullanıcı algısı güçlendirilecek, elde edilecek gelirlerin büyük bölümü pazarlamaya aktarılacaktır.
- Artan gelirlerle veri ekibi büyütülecek, özel veri kaynakları ile çözüm ortaklıkları geliştirilecektir.

## **Tehditleri Ortadan Kaldırma Stratejisi**

- Uzmanlık gerektiren konularda dışarıdan hizmet alınarak dış kaynak kullanımına gidilecektir.
- Sürekli olarak genç ekip üyeleri alınacak, yetiştirilecek ve yedekli bir ekip yapısı kurulacaktır.
- Kamu regülasyonarı piyasayı kilitleyebilir. Ancak gayrimenkul Türkiye ekonomisinin en önemli bileşenidir ve uzun sürelerde baskı altında tutulamaz. Aksine genel eğilim gayrimenkul piyasasının teşviki yönündedir.

## 2.4. Kurucu Ortaklar, Ana Pay Sahipleri ve Sermayeyi Temsil Eden Paylar

### 2.4.1 Kurucu ortaklar hakkında bilgiler

Girişim Şirketi'nin Kurucu Ortakları				
Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Görevi/Unvanı	Kuruluştan Bu Yana Şirket Bünyesinde Üstlendiği Görevler	Sermayedeki Payı	
			(TL)	(%)
Tuğçe Altun	Kurucu Ortak	Kurucu ortak	75.000	75
Ufuk Balcı	Lider Girişimci	İş geliştirme, ürünleştirme, partnerlik süreçleri ve mentorluk	25.000	25

#### Ufuk Balcı ile ilgili;

İTÜ Geomatik Mühendisliğinden mezun olduktan sonra ilk girişimini yaptı ve 3 yıl teknoloji odaklı mühendislik işleri ile ilgilendi. 7 yıl Netcad Yazılım Bölge Müdürlüğü, 5 Netcad Genel Müdür Yardımcılığı, 7 yıl Netcad CEO görevlerinden sonra 2019 yılında fon şirketine birinci tur satış işlemi yaptı. Halen Teracity Yazılım AŞ. şirketinde yönetici ortak, yönetim kurulu üyesi olarak devam etmekte. Halen Tüvimer Arge Failetleri AŞ. Yönetici Ortak olarak görev almaktadır.



## 2.4.2. Ortaklık yapısı hakkında bilgiler

Girişim Şirketi'nin Ortaklık Yapısı				
Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı			Oy Hakkı (%)
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)	
Tuğçe Altun	A	75.000	75	75
Ufuk Balcı	A	25.000	25	25
<b>TOPLAM</b>		<b>100.000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Ufuk Balcı ile ilgili;

İTÜ Geomatik Mühendisliğinden mezun olduktan sonra ilk girişimini yaptı ve 3 yıl teknoloji odaklı mühendislik işleri ile ilgilendi. 7 yıl Netcad Yazılım Bölge Müdürlüğü, 5 Netcad Genel Müdür Yardımcılığı, 7 yıl Netcad CEO görevlerinden sonra 2019 yılında fon şirketine birinci tur satış işlemi yaptı. Halen Teracity Yazılım AŞ. şirketinde yönetici ortak, yönetim kurulu üyesi olarak devam etmekte. Halen Tüvimer Arge Faaietleri AŞ. Yönetici Ortak olarak görev almaktadır.

### 2.4.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgiler

Girişim Şirketi'nin Sermayesini Temsil Eden Paylar					
Grubu	Türü	İmtiyazlar	Nominal Değeri (TL)		Sermayeye Oranı
			Birim	Toplam	
A	Nama	Yoktur	1.000	100.000	100

Mevcut şirketin esas sözleşmesine göre sermayeyi temsil eden toplam paylar A grubuna ayrılmıştır.

Bu gruplara ilişkin olarak A Grubunda **100** Adet, birim nominal değeri **1.000 TL** olan pay bulunmaktadır.

Sermayesinin toplam **100.000 TL** olduğu görülmektedir.

## 2.5. Yönetim Kurulu ve Yöneticiler

### 2.5.1 Yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgiler

Girişim Şirketi'nin Yönetim Kurulu Üyeleri					
Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Görevi/Unvanı	Atanma Tarihi	Kalan Görev Süresi	Sermayedeki Payı	
				(TL)	(%)
İshak Kurtuluş Altun	YK Başkanı	17/01/2023	365 Gün	0	0

#### İshak Kurtuluş Altun hakkında;

1979 yılında Trabzon'da doğan Kurtuluş Altun, lisans eğitimini Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinde tamamladıktan sonra Bahçeşehir Üniversitesi Yönetim Bilişim Sistemleri konusunda master yaptı. Eğitim hayatı sonrasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) çeşitli birimlerinde görev aldı. İBB Yabancı Yatırımlar ve Koruma Uygulama Denetim Müdürlüklerinin kuruluşunda yer aldı. Kamu görevi sonrası Tuvius (Türkiye Veri İşleme Merkezi) Ltd'yi kurdu, daha sonra bu şirketi Tuvimer ARGE AŞ ye dönüştürerek Türkiye'nin ilk Proptech şirketini hayata geçirmiş oldu. Kendisinin uzmanlık alanları arasında gayrimenkul odaklı teknolojiler, konumsal veri tabanları, veri madenciliği ve anlamlandırma, ürün geliştirme, BIG Data teknolojileri bulunmaktadır. Halen bu görevlerin tamamında aktif görev almaktadır.

### 2.5.2 Yöneticiler hakkında bilgiler

Girişim Şirketi'nin Yöneticileri				
Adı- Soyadı	Görevi/Unvanı	Uzmanlık Alanı ve Profesyonel Tecrübesi	Sermayedeki Payı	
			(TL)	(%)
Şevki Çataldı	Genel Müdür	Gayrimenkul, pazar oluşturma, satış ağı kurma, iş geliştirme, ürün geliştirme, ARGE	0	0
Ömer	Genel Müdür	İş geliştirme ve konumlandırma	0	0

Girişim Şirketi'nin Yöneticileri				
Adı-Soyadı	Görevi/Unvanı	Uzmanlık Alanı ve Profesyonel Tecrübesi	Sermayedeki Payı	
			(TL)	(%)
Türkoğlu	Yardımcısı			

#### Şevki Çataldı hakkında;

1988 yılında Bulu'da doğan Şevki Çataldı, lisans eğitimini İstanbul Aydın Üniversitesi Mimarlık bölümünde tamamladıktan sonra aynı üniversitede yüksek lisans eğitimi aldı. İnşaat, gayrimenkul, gıda, turizm, tekstil vb. alanlarda aile şirketlerinde yaklaşık 10 yıllık deneyim kazandıktan sonra Kalkınma Ajansları, Belediyeler, Kamu ve Özel Sektör için geliştirilen onlarca yurt içi ve yurt dışı projede; Proptech, kentsel dönüşüm, mimari proje, algoritma tasarımı, değerlendirme, fizibilite, dijital gayrimenkul okuryazarlığı ve gayrimenkul yatırımları alanlarında uzmanlık edindi. NTV ve Bloomberg'de kanallarında 30'dan fazla gayrimenkul programında konuşmacı, onlarca TV ve gazete haberinde sektörel analizler sundu.

#### Ömer Türkoğlu hakkında;

1987 yılında Tokat'da doğan Ömer Türkoğlu, lisans eğitimini İTÜ Şehir ve Bölge Planlama bölümünde tamamlamıştır. Öncelikle üniversitenin döner sermaye işlerinde, devamında kentsel dönüşüm, imar planlama, yatırım danışmanlığı, kentsel tasarım, bölgesel ve mekânsal gelişim stratejileri üzerine çalışmalar gerçekleştirdi. Üniversite ve yüksek lisans yıllarında yazılım ve dijital güvenlik sistemleri üzerine bir şirket kurarak özel sektör, kamu kurumlarına personel takibi ve raporlaması, ERP yazılımları ve donanımları kurulumu, kamera sistemleri, alarm ve 7/24 takip hizmeti verilmesi gibi konularda faaliyet gösterdi. Algoritma geliştirme, ürün yönetimi, şirket koordinatörlüğü, genel müdür yardımcılığı ve icra kurulu üyeliği gibi görevlerde bulundu.

### 2.5.3 Ekip Üyeleri

<b>Ekip Üyeleri</b>			
<b>Adı-Soyadı</b>	<b>Üstleneceği Görev Sorumluluklar</b>	<b>Uzmanlık Alanı ve Profesyonel Tecrübesi</b>	<b>Girişimci ile İlişkisinin Kaynağı</b>
İshak Kurtuluş Altun	Ürün, iş geliştirme, ARGE başta olmak üzere birçok süreçte yer almaktadır	Data Algoritm Designer, SQL, Spatial SQL, PHP, Phpmaker, Javascript, Jquery, HTML CSS, Bootstrap, Postgre SQL, PostGIS, GeoServer	Kurucu, yönetici ortak
Ufuk Balcı	İş geliştirme, ürünleştirme, partnerlik süreçleri ve mentorluk	Türkiye'nin en büyük Mühendislik ve Coğrafi Bilgi Sistemleri yazılımı olan firmanın ilk yıllarından, fona exit yapıncaya kadar geçen sürede ürünleştirme, pazar tutundurma, satış ağı kurma alanlarında 27 yıllık deneyim.	Yönetici ortaklık
Şevki Çataldı	Genel Müdür	Gayrimenkul, pazar oluşturma, satış ağı kurma, iş geliştirme, ürün geliştirme, ARGE	Genel Müdür, Yönetici Ortak
Ömer Türkoğlu	Proje Yürütücüsü İş geliştirme Tubitak, KOSGEB Uzmanlığı	İş geliştirme ve konumlandırma	Yönetici ortak
Emre Karaca	Mobile Developer	Java&Kotlin, Flutter, PostgreSQL, JavaScript, Node.js, Express.js	Mobile Developer
Ceyda Kayapınar	Data Uzmanı	PostgreSQL, QGIS, C#, Unity, Photoshop, Aseprite	Data Uzmanı
Barış Yarar	Backend ve Frontend Developer	MEAN Stack (Mongo, Express, Angular, Node) Javascript, Php, Python, PostgreSQL	Backend ve Frontend Developer
Elif Aşan	Veri Tabanı Uzmanı	QGIS, ArcGIS, NetCAD /NetPRO, Postgresql-PostGIS, MS Office Programları, AutoCAD (Önder Bilgisayar kurs Sertifikalı -03.2016), Python	Veri Tabanı Uzmanı
Hasan Can Altun	Mobile Developer	Phyton Flutter Web Scraping AWS Teknolojileri Veri Analizi Görüntü İşleme IoT	Mobile Developer

<b>Ekip Üyeleri</b>			
<b>Adı-Soyadı</b>	<b>Üstleneceği Görev Sorumluluklar</b>	<b>Uzmanlık Alanı ve Profesyonel Tecrübesi</b>	<b>Girişimci ile İlişkisinin Kaynağı</b>
Emirhan Kayapınar	Frontend Developer	JavaScript Flutter NodeJS Unity C# Phyton	Frontend Developer
Mustafa Yılmaz	Kıdemli Satış Uzmanı	Satış Sunum	Kıdemli Satış Uzmanı
Aylin Gergin	Data - Veri İşleme Lideri	Postgresql , PL/pgSQL , PostGIS, QGis , Geoserver	Data - Veri İşleme Lideri
Ayşegül Suiçmez	Destek - Destek Uzmanı	Destek Uzmanlığı	Destek - Destek Uzmanı
Eda Keskin Çalkan	Ekip yönetimi Tanıtım toplantılarının düzenlenmesi Satış ve satış sonrası işlemlerin koordinatörü	ArcGIS, ArcGIS Destop, MapInfo Professional, QGIS, Netcad, Adobe, Autocad	Destek - Ofis Koordinatörü
Ahmet Kayra Tüfekçi	Full Stack Developer	NodeJS PostgreSQL MongoDB Micro-Services	Full Stack Developer
Fatih Doğan	Full Stack Developer	Bootstrap, Javascript, JQuery, Php, NodeJS, AngularJs, Angular, Ubuntu, Photoshop, Git, Sql, Postgresql, Java, Delphi, Google Maps Api, Leaflet, Web socket, Socket io, Rabbitmq, Veri Güvenliği, Rest Api, Web Servisler	Full Stack Developer
Ebru Sezer	Akademik Danışman	Akademik Danışman	Akademik Danışman
Lütfi Altun	Mevzuat, mevzuat ve gayrimenkul ilişkisi, değer, dönüşüm, emlak geliştirme algoritma ilişkileri konularında danışmanlık yapmaktadır.	Şehir Planlama Müdürü İstanbul Yatırım Planlama Müdürü İstanbul Kurucu Projeler Müdürü İstanbul Yeni Yerleşmeler Müdürü İstanbul Kentsel Tasarım Kurucu Müdürü İKDM-İSTANBUL KENTSEL DÖNÜŞÜM Kurucu Müdürü	Mevzuat ve Algoritma Danışmanı



<b>Ekip Üyeleri</b>			
<b>Adı-Soyadı</b>	<b>Üstleneceği Görev Sorumluluklar</b>	<b>Uzmanlık Alanı ve Profesyonel Tecrübesi</b>	<b>Girişimci ile İlişkisinin Kaynağı</b>
		İŞAT-İstanbul Şehircilik Atölyesi Kurucu Müdürü	
Yavuz Sirel	Finansal, büyüme, exit konularında yönetim danışmanlığı yapmaktadır.	M&A (Şirket Birleşmeleri ve Satın Almaları) ve Proje Finansmanı (Mezzanine) konusunda uzmanlaşmıştır	Finansal ve M&A - Strateji Danışmanı

## 2.6. Finansal Bilgiler

### 2.6.1 Finansal durum ve faaliyet sonuçları hakkında bilgiler

TAPUSOR ARGE HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ'ne ait TFRS standartlarına uygun olarak şirket faaliyetlerinde önem arz eden veriler önceliklendirilerek hazırlanmış "Finansal Durum Tablosu" ile şirket hasılatının %10'unun üzerinde bakiyesi bulunan hesap kalemleri önceliklendirilerek hazırlanan "Gelir Tablosu" aşağıdaki sunulmuştur. Şirketin "İşletme Bütçesi", "Yatırım Bütçesi", "Gelir Kalemleri", "Satış Hedefleri" ve "Nakit Akım Tablosu"nu da içeren finansal bilgilerine aşağıdaki kutu içerisinde bulunan linkten erişebilirsiniz.

<https://invest.fonbulucu.com/kampanya/3WU4GD#finance>

Finansal Durum Tablosu		
Hesap Kalemleri (TL)	31.12.2022>	31.03.2023
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>
İş Avansları	0	25.000
<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stoklar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Maddi Duran Varlıklar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansal Borçlar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ticari Borçlar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Diğer Borçlar</b>	<b>0</b>	<b>584</b>
Gider Taahhukları	0	584
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Finansal Durum Tablosu</b>		
<b>Hesap Kalemleri (TL)</b>	<b>31.12.2022&gt;</b>	<b>31.03.2023</b>
<b>Finansal Borçlar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ticari Borçlar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Diğer Borçlar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>0</b>	<b>24.416</b>
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>
Ödenmiş Sermaye	0	100.000
Ödenmemiş Sermaye	0	-75.000
<b>Sermaye Yedekleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Geçmiş Yıllar Karları</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Geçmiş Yıllar Zararları</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Net Dönem Zararı</b>	<b>0</b>	<b>-584</b>
Dönem Net Zararı	0	-584
<b>AKTİF TOPLAMI</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>
<b>PASİF TOPLAMI</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>

<b>Gelir Tablosu</b>		
<b>Hesap Kalemleri (TL)</b>	<b>31.12.2022&gt;</b>	<b>31.03.2023</b>
<b>Hasılat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Satışların Maaliyeti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Gelir Tablosu</b>		
<b>Hesap Kalemleri (TL)</b>	<b>31.12.2022&gt;</b>	<b>31.03.2023</b>
<b>Esas Faaliyet Zararı</b>	<b>0</b>	<b>-584</b>
Genel Yönetim Giderleri	0	-584
<b>Finansman Giderleri (NET)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Vergi Giderleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Olağandışı Kâr/Zarar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Olağan Kâr/Zarar</b>	<b>0</b>	<b>-584</b>
<b>NET KAR/ZARAR</b>	<b>0</b>	<b>-584</b>

## 2.6.2 Fon kaynakları ve finansman yapısı hakkında bilgiler

Kampanya profilinde şirketin daha önce aldığı ve kısa, orta, uzun vadede başvuracağı teşvik ve hibe programları hakkında bilgi verilmiştir. Şirketimiz fon kaynaklarının kullanımına ilişkin hukuki veya idari bir sınırlamaya tabi durumda değildir. Şirketimizin mevcut paydaşlarına, diğer 3. kişilere, kurumlara yada resmi idarelere herhangi bir borcu bulunmamaktadır. Alınacak fonlama sonrasında nakit akış öngörülerimize göre nakit-yakım sürecinin faaliyet dönemimizin ilk 10 ay içerisinde biteceği ve ileriye dönük faaliyetlerimizin öz sermaye ve yapmayı planladığımız ikinci kitle fonlama kampanyası ile yönetilmesi planlanmaktadır.

## 2.7. Hukuki Durum, Belge ve Ödüller

### Hukuki Durum

#### Hukuki Durum

Girişimin iş ve işlemleri için hukuki bir engel yoktur. Aleyhine açılmış bir dava bulunmamaktadır. Üçüncü taraflara açtığı bir dava yoktur.

### Patent, Lisans, Marka Tescil ve Belgeler

- Eser kayıt belgesi

### Ödül ve Başarılar

- Anroid Uygulama Market popüler iş uygulamaları kategorisinde 4. sıra
- Haberler
- Haberler
- Haberler
- Haberler
- Haberler

Belgeler ektedir.

### 3. KAMPANYA HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1. Genel Gerekçe ve Temel Bilgiler

Son kullanıcıya yönelik hizmet veren bir iş olduğumuz için, kitle fonlaması kampanyamızı yalnızca yatırım almak için değil, aynı zamanda önemli bir pazarlama faaliyeti olarak da görüyoruz. B2B alanında emlak danışmanlarında yakaladığımız başarıyı, yatırım turu kampanyamızla birlikte bireysel alana taşımak istiyoruz. Yatırımcıların, yatırım anından itibaren faydalanacağı ve projenin fahri elçileri olacağına inanıyoruz.

#### 3.2. Fon Kullanım Yeri

Fonlama Kampanyasının başarılı olması durumunda elde edilen fonlar aşağıda verilen şekilde ve sürelerde kullanılacaktır. Fonun kullanım süresi içerisinde her altı ayda bir ve her durumda fonun kullanımı tamamlandığında bağımsız denetim raporu hazırlanarak kampanya sayfasında yayınlanacak ve ayrıca yatırımcılar ile paylaşılacaktır. Toplanan fonların ilan edilen amacına uygun olarak kullanılmasından yönetim kurulunun sorumludur.

##### Toplanan fon;

**10.800.000 TL'si Personel Giderleri** amacıyla **01.07.2023 - 01.05.2024** tarihleri arasında, **6.400.000 TL'si Pazarlama, Reklam Giderleri** amacıyla **01.07.2023 - 01.05.2024** tarihleri arasında, **2.600.000 TL'si Diğer harcamalar** amacıyla **01.07.2023 - 01.05.2024** tarihleri arasında, **2.200.000 TL'si Platform Kullanım Ücreti, MKK ve Takasbank İşlem ve Hizmet Bedelleri, İhraç Bedeli, Kampanya Tanıtım ve Pazarlama Bedeli** amacıyla **01.07.2023 - 01.08.2023** tarihleri arasında kullanılacaktır.

Kampanya sonrasında elde edilen brüt gelirden kampanya için yapılan giderler fatura karşılığı ödenecek olup, ayrıca Platform Kullanım Ücreti olan toplanan fonun KDV hariç %8'i yine fatura karşılığında ödenecektir.

Fonlamanın başarılı olup olmadığına bakılmaksızın MKK (Merkezi Kayıt Kuruluşu), kaydileştirme işlemleri için açılan kampanya toplam fon talebinin binde 1'i + KDV tutarında ve fonların toplanarak bloke edilmesine aracılık eden İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank), binde 1'i + BSMV tutarında işlem ücreti alacaktır. Tutarlar kampanya sonrası Platform'un faturasına istinaden girişim şirketi tarafından ödenecektir.

Kampanya sonunda toplanan fondan elde edilecek net gelir toplanan fonun %90 ila %92'si aralığında gerçekleşecektir.

Rapor halinde eklerde görülebilir. (EK2)

### 3.3. Kar Tahmin ve Beklentileri

**Uyarı: Bu bölümü okumadan önce bilgi formunu başındaki “UYARI” kısmını tekrar okuyunuz.**

TAPUSOR ARGE HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ Girişim Şirketinin gelir kalemleri Tapusor Emlak Ofisleri Üyelik VIP (Yıl 1) , Tapusor Emlak Ofisleri Üyelik Business (Yıl 1) , Tapusor Bireysel Üyelik PRO (Yıl 1) , Tapu Takip Hizmeti Üyelik VIP (Yıl 1) , Tapu Takip Hizmeti Üyelik (Yıl 1) , Tapusor Emlak Ofisleri Üyelik VIP (Yıl 2) , Tapusor Emlak Ofisleri Üyelik Business (Yıl 2) , Tapusor Bireysel Üyelik PRO (Yıl 2) , Tapu Takip Hizmeti Üyelik VIP (Yıl 2) , Tapu Takip Hizmeti Üyelik (Yıl 2) , Tapusor Emlak Ofisleri Üyelik VIP (Yıl 3) , Tapusor Emlak Ofisleri Üyelik Business (Yıl 3) , Tapusor Bireysel Üyelik PRO (Yıl 3) , Tapu Takip Hizmeti Üyelik VIP (Yıl 3) , Tapu Takip Hizmeti Üyelik (Yıl 3) , Tapusor Emlak Ofisleri Üyelik VIP (Yıl 4) , Tapusor Emlak Ofisleri Üyelik Business (Yıl 4) , Tapusor Bireysel Üyelik PRO (Yıl 4) , Tapu Takip Hizmeti Üyelik VIP (Yıl 4) , Tapu Takip Hizmeti Üyelik (Yıl 4) , Tapusor Emlak Ofisleri Üyelik VIP (Yıl 5) , Tapusor Emlak Ofisleri Üyelik Business (Yıl 5) , Tapusor Bireysel Üyelik PRO (Yıl 5) , Tapu Takip Hizmeti Üyelik VIP (Yıl 5) ve Tapu Takip Hizmeti Üyelik (Yıl 5) kalemlerinden oluşmaktadır.

Bu gelir kalemlerine göre ve beş yıllık süreçte 4.096.535.000 TL ciro yapması planlanmaktadır.

### 3.4. Geçmiş Kampanyalar

Yoktur.



## 4. RISK FAKTÖRLERİ

Bu bölümde; girişim şirketine ve faaliyetlere, girişim şirketinin ve/veya hedef kitlenin içinde bulunduğu sektöre, çıkarılacak paylara ve yatırım kararı verilmesinde önem taşıyan diğer risklere yer verilmiştir.

### 4.1. Girişim Şirketine ve Faaliyetlere İlişkin Riskler

Ar-Ge faaliyetlerinde her teknoloji firmasının en büyük riskini yetişmiş personele erişim ve mevcut kadroyu korumaktır. Bu konuda yedekli çalışmak, kendi personelimizi sürekli eğitim ile güncel tutmak şimdiye kadar bu riski minimize etmemiz için yeterli oldu. Firma kaynaklarının güçlenmesi buna yardımcı olacaktır.

Veriye dayalı bir iş modeli olduğu için veri setlerindeki değişiklik, bunlara erişimde oluşacak kısıtlar veri üretim maliyetlerini artıracaktır. Ancak tüm dünyada gelişmişlik düzeylerinde **açık veri paylaşımı** giderek yaygınlaşan bir konu haline geldi. Özellikle gelişmiş toplumlar veriyi saklamak yerine açık hale getirmeyi ve yeniden kullanılabilir kılmayı öne çıkarıyorlar. Bu yolda ülkemizin ilerleme potansiyelinin negatif olması en önemli risk algımızdır.

### 4.2. Sektöre İlişkin Riskler

Proptech alanında rekabet, başarılı projelerle birlikte artacaktır. Gayrimenkul diğer sektörler göre bütçe erişimi daha kolay, çoğu kimsenin kolaylıkla algılayabileceği ve yatırım yapmak isteyeceği bir alandır. Bu da rekabetin çetin olacağını göstergesidir. Biz bu nedenle stratejik olarak veri yatırımlarını hep önde tutarak ilerledik. Algoritma, veri servisleri geliştirmek nispeten erişilebilir konulardır. Ancak yorumlanmış veri erişimi çok büyük yatırım ve zaman gerektirmektedir.

### 4.3. Paylara İlişkin Riskler

Kampanyadan pay alarak ortak olan gerçek ve/veya tüzel kişiler paylarını satmak istediklerinde ikincil pazar noktasında hızlı hareket edemeyebilirler. Bu durum bir likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir.

### 4.4. Diğer Riskler

**Döviz Kuru Risk Yönetimi:** Artan döviz kuru karşısında toplanan fonlar, şirkete aktarılacak ancak sermayenin değer kaybetmemesi için USD ve/veya EURO hesabında tutulacaktır.

**Satış/Pazarlama Risk Yönetimi:** Geliştirilen ürünlerin pazara tanıtımı ve yeni kullanıcıların kazanımı için geleneksel ve dijital reklam mecraları kullanılacak. Doğru mecraların seçimi için medya satın alma ve planlama ajanslarından destek alınacaktır.

**Denetim ve Raporlama Risk Yönetimi:** Şirketin kuruluşu ile birlikte Bağımsız Denetim Şirketi ile anlaşarak belirli periyotlarla Bağımsız Denetim raporu hazırlatılarak kamuoyuna duyurulacaktır. Şirketin tüm süreçleri şeffaf, hesap verilebilir ve gerekli denetim standartlarına

uygun şekildedir. Ayrıca Kitle Fonlaması Tebliği hükümlerine tabi olan şirketimizin bu hükümler çerçevesinde yükümlülükleri de yerine getirilecektir. fonbulucu Platformu Takip, İzleme ve Raporlama Birimi ise aylık olarak süreçleri izleyerek yatırımcılara özet raporlar sunacaktır.

**Yatırım Risk Yönetimi:** Kampanyada toplanan fona ilave olarak ilerleyen dönemlerde yeni sermaye ihtiyacı oluşması halinde tekrardan kitle fonlama kampanyası veya nitelikli yatırımcılardan sermaye ihtiyacı karşılanacaktır.

## 5. PAYLAR VE SATIŞ ESASLARI

### 5.1. Çıkarılacak Paylara İlişkin Bilgiler

#### 5.1.1. Türü ve niteliği hakkında bilgiler

*Toplanan fon karşılığı yatırımcılara verilecek paylar nama yazılı olacaktır. Çıkarılacak paylar Bedelli ve Primli Pay Senetleri şeklinde olup, toplanan fon karşılığı yatırımcılara verilecek paylar nama yazılı olacaktır. Çıkarılacak paylar Bedelli ve Primli Pay Senetleri şeklindedir.*

Çıkarılacak Payların Birim Nominal Değeri; **0.0904 TL** ve Payların Toplam Nominal Değeri ise; **1989000 TL**'dir

#### **Mevcut Ortaklık Yapısı:**

Tuğçe Altun: %75

Ufuk Balcı: %25

#### **Fonlama Sonrası Ortaklık Yapısı:**

Tuvimer Arge Faaliyetleri ve Teknoloji Sistemleri Ticaret Anonim Şirketi: %89.2

Nitelikli ve Nitelikli Olmayan Yatırımcılar: %9

Nitelikli ve Nitelikli Olmayan Yatırımcılara Verilecek Bedelsiz Paylar: %1.8

\*Yatırım turu sonrasında önceden planlandığı şekilde Tuğçe Altun ve Ufuk Balcı paylarını ortağı oldukları Tuvimer Arge Faaliyetleri Ve Teknoloji Sistemleri Ticaret Anonim Şirketine devredecektir.

### **Bedelsiz Pay Hediye Kampanyası**

Yatırım turumuzun başlama tarihi olan 22 Mayıs Pazartesi saat 10:00 itibari ile **10 iş günü** içerisinde EFT veya Kredi Kartı ile yapılan yatırımlarda yatırımcılara **%20 fazladan pay** verilecektir. Bu kampanya 10 iş günü ile sınırlı olup, 2 Haziran 2023 Cuma günü **23:59'da** sona erecektir. Ek paylar MKK nezdinde yapılacak pay dağıtımı esnasında yatırımcıların hesaplarına aktarılacaktır. Dağıtılacak bedelsiz paylar kurucu ortaklar Tuğçe Altun ve Ufuk Balcı'nın hisselerinden oransal olarak dağıtılacaktır.

#### 5.1.2. Satış fiyatı hakkında bilgiler

Platformumuzda kampanya yapan tüm girişimlerin pay gruplarından bağımsız olarak çıkarılacak her bir payın Birim Satış Fiyatı 1 (Bir) TL'dir. Çıkarılacak pay adetleri hesaplanırken Girişim Şirketi'nin mevcut sermayesi ve ihtiyaç duyduğu fon miktarı ana parametre olarak alınır.

Satış fiyatları hesaplanırken 1 Pay için 1 TL sabit alınır ve dolayısı ile çıkarılacak pay adetleri her bir Girişim Şirketi için değişkendir. 1 TL pay fiyatı baz alındığında her bir payın Nominal Birim Değeri 1 TL'nin altında oluşur. Payın Nominal Birim Değeri ile Payın Birim Satış Fiyatı arasında gerçekleşen fark ile pay satışları primli gerçekleştirilmektedir. Bu sayede yapılacak sermaye artışına girişimin mevcut pay sahipleri katılmazlar.

Çıkarılacak Payların Nominal Birim Fiyatları hesaplanırken Yatırımcıların fonlama sonrası sermaye içerisindeki Nominal Pay Tutarı ve Çıkarılan Pay Adedi parametreleri kullanılmıştır.

Toplam Satışa Sunulan Paylar **22.000.000** Adet olup, Çıkarılan Payların Birim Satış Fiyatı: **1 TL** 'dir.

### **5.1.3. Hak, yükümlülük ve kısıtlamalar hakkında bilgiler**

Çıkarılacak paylar TTK ilgili mevzuatına göre çıkarılmıştır. Grubu ne olursa olsun Çıkarılacak Payların Birim Satış Fiyatları arasında bir fiyat farkı uygulanmamakla birlikte hak ve getireceği yükümlülükler ve bu hakların kullanım bakımından farklılıklar bulunmaktadır. Temettü hakları tüm çıkarılan paylar için eşittir. Paya Dayalı Kitle Fonlaması Tebliği'nin 16. Maddesinin 3. Fıkrasında 'Yatırımcılara verilecek paylardan doğan ortaklık hakları ile varsa bu paylara ilişkin imtiyazlar bilgi formunda açıkça belirtilir. Nitelikli yatırımcılar hariç olmak üzere yatırımcılara verilecek paylar arasında imtiyaz farkı yaratılamaz.' Maddesi gereği Nitelikli Olmayan yatırımcılara verilecek paylar arasında imtiyaz farkı bulunmaz.

Kampanyanın başarılı fonlanması akabinde kampanyadan pay olarak girişim şirketine ortak olan Nitelikli ve/veya Nitelikli Olmayan yatırımcıların payları Merkezi Kayıt Kuruluşunda adlarına kaydileştirilecektir. Bu kaydileştirme işlemi sadece yatırımcı adına olacağından, yatırımcıların kredi kartları veya EFT yolu ile yapacakları pay satın alma işlemlerini kendi adlarına yapmaları gerekmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanan Paya Dayalı Kitle Fonlaması Tebliği'nin 16'ncı maddesinin yedinci fıkrası kapsamında girişim şirketinin mevcut ortaklarının, kampanya sürecinin başladığı tarihi takip eden üç yıl içerisinde miras, mirasın paylaşımı, eşler arasındaki mal rejimi hükümleri, cebri icra ve nitelikli yatırımcılara veya kendi aralarında yapılacak devirler dışında paylarını devredemeyecekleri hükme bağlanmıştır.

## **5.2. Talep, Satış ve Dağıtım Süreci**

### **5.2.1. Talep ve başvuru süreci hakkında bilgiler**

Kampanyadan pay almak isteyen tüm yatırımcılar [invest.fonbulucu.com](http://invest.fonbulucu.com) Paya Dayalı Kitle Fonlama Platformu'nun internet sitesine giderek veya doğrudan kampanya linki olan <https://fmb.lc/3WU4GD> linkine giderek Yatırım Yap butonunu kullanarak kampanyalardan pay alabilirler.

Nitelikli olmayan her bir yatırımcı asgari 1 TL ve Azami 150.000 TL yatırım yapabilir. Ancak profilinde Yatırımcı Kayıt Formunda bulunan Gelir Beyanı bölümüne yıllık gelirini (600.000

TL'den daha yüksek ise) girer ve kaydederse beyan edilen gelirin %10 'u oranında yatırım limiti tanımlanır. Bu tutar her durumda 600.000 TL'yi aşamaz.

Her Pay Satın Alım İşlemi öncesi Paya Dayalı Kitle Fonlaması Faaliyetleri Genel Risk Bildirimi'ni okuyup, anladığınızı ve kabul ettiğinize dair işlemin onaylanması gerekir.

Pay Satın Alma İşlemi gerçekleştiği andan itibaren 48 saat içerisinde Cayma Hakkınızı kullanarak satın alma işleminden vazgeçebilirsiniz. Bu işlemi gerçekleştirmek için Profilinize giriş yaparak Cayma Hakkı Kullanım butonuna basmanız yeterlidir. İşleminiz otomatik olarak başlar ve hiçbir kesinti olmadan ödemeniz iade edilir.

%20'ye kadar fazla fonlama izni bulunan kampanyalarda oluşan Nominal Birim Fiyat alınan ek fonlama talebinin yüzdesine göre bir aralıkta oluşur ve ek talebe ilişkin olarak çıkarılan paylar o oranda artırılır. Bu durumda talep edilen paylarda bir kesinti olmayacağı gibi kısmi bir iade yapılmaz.

Talep Edilen Toplam fonun aşılması durumunda kısmi iade yapılır.

Kampanya süresinin bitiş tarihinden önce hedeflenen fon tutarının toplanması durumunda Platform dilediği anda kampanyayı sonlandırabilir. Bu durumu kampanyadan pay satın alan tüm yatırımcılar ve kampanya sahibi tarafından peşinen kabul edilmiştir.

### 5.2.2. Ödeme ve iade süreci hakkında bilgiler

Pay alım ekranında Kredi Kartı veya EFT seçeneği seçilerek pay satın alınması gerçekleştirilir. Pay satın alındığında ödeme doğrudan Takasbank'a ulaşır ve adınıza bloke edilir. Her bir yatırımcı ancak kendi adına düzenlenmiş bir kredi kartı veya kendisine ait bir banka hesabından ödeme yapabilir. EFT seçeneği kullanılarak satın alınan paylar EFT'nin Takasbank'a ulaşması ve doğrulanması akabinde geçerlilik kazanır. Bu süre içerisinde işlem Profilinizde Yatırımlarım bölümünde 'Beklemede' olarak görüntülenir.

Başarılı olsun olmasın tüm kampanyalarda toplanan tüm fonlar Emanet Yetkilisi Takasbank'ta adınıza bloke edilir ve gerekli prosedürler gerçekleşene kadar Girişim Şirketini aktarılmaz. Hedeflenen fonun toplanamaması durumunda ödemeniz ödeme yönteminiz dikkate alınarak hesabınıza veya kredi kartınıza bir kesinti olmadan iade edilir.

Toplanan fonlar için Girişim Şirketine aktarılan veya size iade edilene kadar geçen süre içerisinde, Takasbank tarafından bir nemalandırma işlemi yapılmamaktadır. Ödemelerinizin nemalandırılmayacağını ve nema talebinde bulunmayacağınızı dair Üyelik Sözleşmesinde hüküm bulunmamakta olup bu durumu işlem gerçekleştiren kişi kabul etmiş sayılır.

### 5.2.3. Tahsisat ve dağıtım süreci hakkında bilgiler

Hedeflenen fon tutarının üzerinde bir fonlama talebi gelmesi durumunda pay satın almak isteyen tüm yatırımcılara pay verilmesi esas ilkedir. Bu durumda fonlamanın kapanmasını müteakip, ödeme yapmış ve onaylanmış yatırımcılara fazla fonlamanın % kaç fazla oluştuğuna

bakılarak, aynı oranda daha az pay verilir ve fazla ödenen tutar kısmi iade işlemine tabi tutularak finansal kapanışlar yapılır. (Örnek: 100 Pay talep ettiğiniz bir kampanyada 2 katı talep toplanması durumunda size 50 Pay verilir ve kesilen pay oranınıza göre fazla ödemeniz size iade edilir.)

Ancak bir Milyon TL'nin üzerinde fonlamalarda fazla talep gelmesi durumunda, yapılacak pay kesintileri ve kısmi iadelerde Nitelikli Yatırımcıların pay kesintisi ve iadeleri en son değerlendirilerek tahsisat ve dağıtım yapılır. Öncelikli olarak Nitelikli Olmayan Yatırımcılar için pay kesintisi ve iadesi ile birlikte dağıtım yapılır.

Kampanyadan pay alarak girişim şirketine ortak olan Nitelikli ve/veya Nitelikli Olmayan yatırımcıların payları Merkezi Kayıt Kuruluşunda adlarına kaydedilecektir. Bu süreç tamamlanana kadar girişim şirketi adına bloke edilen fonlar aktarılmaz.

Payların kaydedilme işlemleri girişim şirketinin yükümlülüğünde olup, platform tarafından gerekli bilgi, belge temin edilir ve yönlendirme yapılır.

Pay sahipleri MKK 'nın uygulaması e-Yatırımcı uygulaması üzerinden adlarına kaydedilen payları takip edebilirler.

### 5.3. Maliyetler hakkında bilgi

Kredi Kartı ile yapılan Pay Satın Alım İşlemlerinde Takasbank tarafından anlaşmalı olarak Ödeme Sistemleri Hizmeti alınan Payten/Paratika Ödeme Sistemleri tarafından işlem ücreti alınır. %1,49 oranındaki tutar ödeme işlem komisyonu olarak kredi kartınıza ödeme esnasında yansıtılır.

EFT ile yapılan ödemelerde EFT ücreti hesabımız olan bankaya göre değişiklik göstermektedir. EFT gönderim Ücreti pay alımı gerçekleştirene aittir.

Fonlamanın başarılı olup olmadığına bakılmaksızın MKK (Merkezi Kayıt Kuruluşu), kaydedilme işlemleri için açılan kampanya toplam fon talebinin binde 1'i + KDV tutarında ve fonların toplanarak bloke edilmesine aracılık eden İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank), binde 1'i + BSMV tutarında işlem ücreti alacaktır. Tutarlar kampanya sonrası Platform'un faturasına istinaden girişim şirketi tarafından ödenecektir.

Toplanan fondan ve ancak kampanyanın başarılı fonlanması durumunda Platform Kullanım Ücreti olarak Girişim Şirketi Platform'a KDV hariç toplanan fonun %8'i kadar ödeme yapacaktır.

Girişim Şirketi kampanyasının değerlendirmeye tabi tutulması ve platformda listelenmesi için 10.000 TL + KDV ödeme yapmıştır.



## 6. PLATFORM HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. Genel Bilgiler

Platform Hakkında Genel Bilgiler	
Ticaret Unvanı	: GLOBAL KİTLE FONLAMA PLATFORMU A.Ş.
Merkez Adresi	: Kızılırmak Mahallesi Dumlupınar Bulvarı No: 3 Next Level A Blok İç Kapı No: 106 Çankaya/Ankara
Listeye Alınma Tarihi	: 08.04.2021
Sermayesi	: 25.500.000,00 TL
Başarılı Kampanya Sayısı	: 69
Başarısız Kampanya Sayısı	: 10
Aracılık Edilen Fonlama Tutarı	: 339.888.504 TL
Telefon Numarası	: 0 312 504 08 08
İnternet Sitesi	: <a href="http://invest.fonbulucu.com">invest.fonbulucu.com</a>

### 6.2. Ortaklık Yapısı

Platform'un Ortaklık Yapısı				
Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı			Oy Hakkı (%)
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)	
Hakan Yıldız	A	10.146.609	39.79	39.79
Duran Sarıkaya	C	2.547.450	9.99	9.99
Hakan Yıldız	B	1.330.941	5.22	5.22
Ahmet T. Keşli	B	1.275.000	5	5
MaQasid Portföy Yönetim A.Ş.	B	765.000	3	3
Vahit Altun	B	765.000	3	3



<b>Platform'un Ortaklık Yapısı</b>				
<b>Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı</b>	<b>Sermayedeki Payı</b>			<b>Oy Hakkı (%)</b>
	<b>Grubu</b>	<b>Tutar (TL)</b>	<b>Oran (%)</b>	
Güvenç Koçkaya	B	765.000	3	3
Yavuz Kuş	B	765.000	3	3
Hakan Yıldız	C	765.000	3	3
Mustafa Sak	B	510.000	2	2
Umut Utku Taşdemir	B	510.000	2	2
O. Mutlu Topal	B	429.165	1.68	1.68
Mustafa Öner	B	382.500	1.5	1.5
Blockchain Bilişim Teknolojileri Fin. Dan. ve Tic. A.Ş.	B	255.000	1	1
Kültepe Girişim Arge ve Dan. Finansal Hizm. A.Ş.	B	255.000	1	1
Elvan Sevi Bozoğlu	B	255.000	1	1
Ahmet Güder	B	255.000	1	1
Yalçın Koçak	B	255.000	1	1
Nalan Uysal	B	255.000	1	1
İsmail Yormaz	B	255.000	1	1
Abdusamea Gaith Shabani	B	255.000	1	1
Veysi İşler	B	255.000	1	1
Mustafa Atilla	B	255.000	1	1
Vedat Çavuşoğlu	B	255.000	1	1
Fatih Şahin	B	255.000	1	1

<b>Platform'un Ortaklık Yapısı</b>				
<b>Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı</b>	<b>Sermayedeki Payı</b>			<b>Oy Hakkı (%)</b>
	<b>Grubu</b>	<b>Tutar (TL)</b>	<b>Oran (%)</b>	
Enis Yurdatapan	B	255.000	1	1
Sum Koçluk Eğitim Danışmanlık A.Ş.	B	153.000	0.6	0.6
Hüseyin Çiftçi	B	127.500	0.5	0.5
Fatih Köleoğlu	B	127.500	0.5	0.5
Recep Tiritioğlu	B	127.500	0.5	0.5
İbrahim Ulukaya	B	127.500	0.5	0.5
Mehmet Sacit Sungu	B	102.000	0.4	0.4
Ahmet Altuğ Oğuz	B	51.000	0.2	0.2
Gürsel Bayat	B	51.000	0.2	0.2
Perihan Topal	B	51.000	0.2	0.2
Mustafa Emre Topal	B	51.000	0.2	0.2
Perihan Yıldız Topal	B	51.000	0.2	0.2
Yasemin Topal	B	51.000	0.2	0.2
Kıvılcım Çaylı	B	51.000	0.2	0.2
Tezcan Altunordu	B	51.000	0.2	0.2
Mustafa Sezgin	B	25.500	0.1	0.1
Güven Yurdatapan	B	25.500	0.1	0.1
Fatih Durgut	B	4.335	0.02	0.02
<b>TOPLAM</b>		<b>25.500.000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### 6.3. Yönetim Kurulu Üyeleri

<b>Platform'un Yönetim Kurulu Üyeleri</b>					
<b>Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı</b>	<b>Görevi/Unvanı</b>	<b>Atanma Tarihi</b>	<b>Kalan Görev Süresi</b>	<b>Sermayedeki Payı</b>	
				<b>(TL)</b>	<b>(%)</b>
Hakan Yıldız	YK Başkan Vekili	10/02/2023	1.095 Gün	12.242.550	48.01
Efe Duran Sarıkaya	YK Üyesi	10/02/2023	1.095 Gün	2.547.450	9.99
Umut Utku TAŞDEMİR	YK Üyesi	10/02/2023	1.095 Gün	510.000	2
Dr. O. Mutlu Topal	YK Üyesi	10/02/2023	1.095 Gün	429.165	1.68
Dr. Yalçın Koçak	YK Başkanı	10/02/2023	1.095 Gün	255.000	1
Dilek Seferoğlu	YK Üyesi	10/02/2023	1.095 Gün	0	0
Büşra Kalay	YK Üyesi	10/02/2023	1.095 Gün	0	0

#### 6.4. Yatırım Komitesi

<b>Yatırım Komitesi Üyeleri</b>				
<b>Adı-Soyadı</b>	<b>Görevi/Unvanı</b>	<b>Uzmanlık Alanı ve Profesyonel Tecrübesi</b>	<b>Sermayedeki Payı</b>	
			<b>(TL)</b>	<b>(%)</b>
Hakan Yıldız	Yatırım Komitesi Üyesi	Girişimcilik Finansmanı	12.752.550	48.01
Bülent Gümüş	Yatırım Komitesi Üyesi	Yazılım ve Teknoloji	0	0
Hüseyin Çiftçi	Yatırım Komitesi Üyesi	İşletme ve Finans	127.500	0.5
Emre Akgümüş	Yatırım Komitesi Üyesi	Girişim, Start-up	0	0
Vahit Altun	Yatırım Komitesi Üyesi	Ekonomi ve Mali Analiz	765.000	3

## 6.5. İnceleme Sonuçları

Tapusor, Big-Data ve Yapay Zeka teknolojileri kullanılarak geliştirilmiş Türkiye'nin en gelişmiş gayrimenkul odaklı karar destek sistemidir. Tapusor yazılımı, gayrimenkul sektöründe bir mülke ilişkin değer tahmini, fiyat geri dönüş oranı, arz talep hareketleri, teknik bilgi, sosyo ekonomik istatistik, yatırım puanı, imar bilgisi, kentsel dönüşüm, deprem risk puanı, kamulaştırma, sit alanı, orman alanı gibi yüzlerce başlıkta bilgiyi, kolay okunabilir raporlar halinde sunar. Coğrafi bilgi sistemleri, yapay zeka ve yazılım kategorilerinde yer almakta ve İş Modeli B2B ve B2C'dir. Toplam 22.000.000 TL fona ihtiyacı söz konusudur. Gayrimenkul hayatın tam ortasındadır ve her bireyin bir gayrimenkul ilgisi olmak zorundadır. İşyeri kurmak, kredi almak ve yatırım amaçlı konularda gayrimenkul ilgisi artarak devam etmektedir. Farklı kamu idarelerinin yetki alanında olduğu için tek yerden bilgi edinmek imkansızdır. Orman, sit alanı, kentsel dönüşüm, kamulaştırma, imar için farklı kurumlardan bilgi alınması gerekmektedir ve bu birçok kişi için ulaşılması büyük güçlükler içeren bir süreçtir. Girişim şirketinin yaptığı çalışmalar incelendiğinde; 2017 yılında Tuvimer şirketi kuruldu ve çalışmalar bu şirket üzerinde devam etti.2019-2020 yılları arasında Ar-Ge faaliyetleri artırılmıştır. Emlak Muayenesi Raporlama Sistemini ve EDI Yapay Zekâ analizleri motorunu geliştirilmiştir. 2022'de, emlak danışmanlığı yapan firma ve profesyonellere Tapusor VIP üyelikleri satışlarını yoğun bir şekilde yapmaya başlanmıştır.2023 yılında çok sayıda projesi olan Tuvimer AŞ. içerisinde en popüler uygulama olan Tapusor'u şirketleştirerek Tapusor Ar-Ge Faaliyetleri AŞ şirketi üzerinden kitle fonlaması ile büyümeye karar verilmiştir. Tapusor, gayrimenkul verileri ile hukuk danışmanlığı, imar danışmanlığı, yatırım danışmanlığı, tadilat danışmanlığı, inşaat danışmanlığı ve yaygın yerel ağlar üzerinden yerinden hizmet danışmanlığı alanlarında geliştirmeler yapacaktır. Türkiye'deki gayrimenkul sektöründe teknolojiye dayalı, nitelikli ve şeffaf bir veri paylaşım modelinin bulunmaması tüm sektör temsilcilerini iş yapma süreçlerinde zorlamaktadır. Girişim şirketi, gayrimenkul teknolojileri alanında Türkiye'nin en çok tercih edilen uygulaması olan Tapusor'u, gayrimenkulle ilgilenen herkesin erişebileceği ve kullanabileceği bir seviyeye getirmeyi hedeflemektedir. Gayrimenkul piyasası dijital hizmet sağlayıcıları; ilan listeleme servisleri (sahibinden, hepsiemlak, emlakjet, zingat vb.), doğrudan gayrimenkul aracıları servisleri (tapu.com, emlakjet-jetsat, muzayede.com vb), bilgi ve CRM servisleri (Invex, REOS, Revy, Reidin, Endeksa vb.) olarak 3 ana grupta toplanmıştır. Tapusor bu gruplardan 3. gruba yakındır. İlan sitesi ve doğrudan emlak aracıları pozisyonunda değildir. Birebir örtüşen bir rakip bulunmamakla birlikte iş modeline en çok benzetilebilecek firma olarak Reidin ve Endeksa gösterilebilir. Ülkemizde yaklaşık 280 Milyon adet tapu kaydı bulunmaktadır. Bu gayrimenkullerin yaklaşık %40 oranı olan 110 Milyon adet tapu şahıs, şirket ve kurumlarda bulunan kullanılabilir alanlardan oluşmaktadır. Yılda yaklaşık 3 Milyon adet tapu satışı gerçekleşmektedir. Satış dışındaki işlemlerle birlikte yılda yaklaşık olarak 15 Milyon gayrimenkul için işlem yapılmaktadır. Finansal projeksiyon incelendiğinde; temin edilecek fonun ağırlıklı olarak ekip ve reklam giderleri için kullanılacağı görülmektedir. Fonlama ile de birlikte, kurumsal satışlarını hızlandırmayı amaçlayan girişim şirketinin beş yılın sonunda 4 Milyar 118 Milyon TL'yi aşkın bir gelir hedeflediği görülmektedir. Yatırım komitemizde yapılan değerlendirme sonunda oy birliği ile girişimin talep ettiği fonu toplayabilmesi için platformumuzda yatırım turuna çıkarak bir kampanya yapmasına karar verilmiştir.

<b>Yatırım Komitesi Üyeleri Şart ve Şerhleri</b>	
<b>Adı-Soyadı</b>	<b>ŞART/ŞERH</b>
Hakan Yıldız	<b>ŞERHİ YOKTUR.</b>
Bülent Gümüş	<b>ŞERHİ YOKTUR.</b>
Hüseyin Çiftçi	<b>ŞERHİ YOKTUR.</b>
Emre Akgümüş	<b>ŞERHİ YOKTUR.</b>
Vahit Altun	<b>ŞERHİ YOKTUR.</b>

## **6.6. Değerlendirme Politikası**

Platformumuz Değerlendirme Politikası; Yönetim Kurulumuzun 23 Ocak 2020 tarihinde aldığı kararı ile kabul edilmiş ve kabul edildiği tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu yönergenin amacı, Global Kitle Fonlama Platformu A.Ş.'ye ilgili mevzuata uygun olarak başvuru yapan Girişimci veya girişim Şirketinin Bilgi Formunun onaylanmasına ve Paya Dayalı Kitle Fonlaması Tebliği (III – 35/A.1) Ek-2'de asgari unsurları belirlenen fizibilite raporunun incelenmesine yönelik olarak objektif değerlendirme ölçüt ve yöntemlerini içeren Yatırım Komitesi değerlendirmesine ilişkin ilke ve esasları düzenlemektir.

Platform'a yapılan başvurularda ilgili mevzuata uygun olarak, Girişim şirketine dönüşme potansiyeli taşıyan teknoloji faaliyeti ve/veya üretim faaliyeti yürütmek için kaynak ihtiyacı olan iş fikirleri değerlendirmeye alınır.

Girişimci veya Girişim Şirketi çevrimiçi olarak sunulan başvuru formunu doldurur. Bu formda aşağıdaki maddelerden Girişim Şirketinin daha önce kurulup kurulmadığına göre temin edebildikleri bilgi ve belgeler ile Sermaye Piyasası Kurumu tarafından Bilgi Formunda istenen diğer bilgi ve belgeler bulunur.

- Girişiminin Sektörü,
- Girişiminin Kategorisi,
- Ürün veya Hizmetlerinin hitap ettiği bölge (Ulusal/Global),
- Müşteri sayısı,
- Son bir yıl içerisinde düzenlediği fatura toplamı,
- Girişimciyi ve/veya ekibini tanıtıcı bilgiler,
- Girişimini ve/veya Girişim Şirketini tanıtıcı bilgiler,
- Resmi olmayan proje ortakları ve/veya hissedarına ait bilgiler,
- Girişimin ve/veya Girişim Şirketinin web sitesi,
- Girişimin ve/veya Girişim Şirketinin sosyal medya hesapları ve takipçi sayıları,
- Girişimini anlatan fotoğraf, video, çizim ve metinler,
- Mevcut Durum Raporu,
- SWOT Analizi,

- Aldığı devlet destekleri,
- Aldığı Yatırımlar,
- Beş yıllık İş Planı,
- Fizibilite Raporu,
- Pazar Analizi ve Rakip Analizi,
- Beş Yıllık İşletme Bütçesi, Beş Yıllık Yatırım Bütçesi,
- Finansal Tablolar (Geçmiş Gerçekleşen ve 5 yıllık Tahminleri içeren),
- Girişim Şirketi kurulmuş durumda ise sermaye ve ortaklık yapısı,
- Kampanya kapsamında satmak istediği hisse miktarı ve pay bedelleri,
- Nitelikli Yatırımcı için ayrılan pay miktarı (1.000.000 TL'nin üzerindeki fon talepleri için min. %10),
- Finansal Kaynak Talep Tutarı (Fonlama Tutarı)

Yatırım Komitesi başvuruları öncelikle ilgili mevzuata uygunluğuna göre bir değerlendirme yapar ve şu durumları dikkate alır. Değerlendirmede objektif kriterlere göre Proje Danışmanı tarafından raporlanan Bilgi Formu ve diğer bilgi ve belgelere göre sahip olduğu bilgi ve tecrübesini de kullanır. Değerlendirme yaparken Girişim şirketine dönüşme potansiyeli taşıyan teknoloji faaliyet ve/veya bir üretim faaliyeti olmasına ve özellikle İnovasyon içermesini dikkate alır. Söz konusu girişime yatırım yapacak olası yatırımcıların haklarının korunmasına yönelik empati kurar. Yatırımcıları korumaya yönelik olarak olası yüksek riskleri öngörür ve bu durumu Bilgi Formunda belirtir. Başvurunun onaylanması durumunda kaynak sağlanan projenin ulusal çıkarlarımıza hizmet etmesine özen gösterir. Ülkemize yurtdışından ithal edilen ürünlerin ikamesi olan ürünlerin üretilmesine yönelik iş fikirlerine özen gösterir. İş fikrinin evrensel kurallara uygun olarak din, dil, ırk ve etnik kimlik gözetmeyen bir durumda olmasına dikkat eder. İstihdam yaratacak iş fikirlerinin gerçekleşmesinde özen gösterir. Alkol, tütün mamulleri, uyuşturucu maddeler, kumar ve kanunen suç teşkil edebilecek iş fikirlerinin kabul edilmemesine dair azami dikkat gösterir.

Değerlendirme Politikası'nın tam metnine <https://invest.fonbulucu.com/sayfa/Proje-Değerlendirme-Politikamız-10?b=1> linkinden ulaşılabilir.

## 6.7. Çıkar Çatışması Politikası ve Beyanı

Platformumuz Çıkar Çatışması Politikası; Yönetim Kurulumuzun 23 Ocak 2020 tarihinde aldığı kararı ile kabul edilmiş ve kabul edildiği tarihte yürürlüğe girmiştir.

Çıkar Çatışması Politikamızın esaslarını; Global Kitle Fonlama Platformu A.Ş.'nin tüm faaliyetlerinde mesleki etik kuralları, prensipleri, Platform'un tüm çalışanlarının görevlerinin tarafsız ve objektif şekilde icra etmelerini engelleyecek olası çıkar çatışmalarına sebep olan durumları saptamak, bu çıkar çatışmalarından kaçınmaya ya da açıklamaya ilişkin ilke ve esaslardan oluşur.

Platform çalışanları ve ilişkide olduğu üçüncü taraf çalışanlarını, görevlerini ve mesleklerini en iyi şekilde yapmaya ve belirli kurallar çerçevesinde davranmaya zorlayan, çalışanlara rehberlik eden, ahlaki kuralları içeren, mesleki rekabeti düzenleyen ve hizmet ideallerini korumayı amaçlayan, bu doğrultuda meslek üyelerine uymaları gereken ilke ve esasları gösteren, ilgili mevzuatta tanımlanan mesleki kurallara bağlıdır.



Platform 'un merkez ve merkez dışı örgütlerinde istihdam edilen tüm personel, mesleki etik kurallara ilişkin TSPB'nin yayınladığı "Sermaye Piyasası Çalışanları Etik İlkeleri ve Davranış Kuralları"nı okuyup anladığını beyan etmek, aynı zamanda bu ilke ve davranış kurallarına uygun hareket edeceğine ilişkin taahhüt vermek ve bu taahhütleri Platform muhafaza etmek zorundadır.

Platform çalışanları, kamuoyuyla, müşterilerle, işvereniyle, çalışma arkadaşlarıyla ve sermaye piyasasının diğer katılımcılarıyla ilişkilerinde bağımsız, dürüst, adil, yetkin, özenli, güncel bilgilere dayalı, saygılı ve etik hareket eder. Bağımsızlık, Dürüstlük ve Adillik, Özen ve Titizlik, Sürekli Gelişim ve Mesleki Bilgilerini Güncelleme, Sır Saklama, Etik Düşünme gibi temel etik kuralları gözeterek çalışma düzenini sürdürür.

Platform 'un fonlama ve yatırım faaliyetleri ve hizmetlerini yerine getirmesi sırasında; müşterileri ile olan ilişkilerinde kendisi, ortakları, çalışanları, yöneticileri ve bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili bulunan kişiler ile hizmet verdiği gerçek ve/veya tüzel kişiler arasında veya bir hizmet verilen kişi ile başka bir hizmet verilen kişi arasında çıkabilecek çıkar çatışmaları bu politikamız tarafından düzenlenmektedir.

Çıkar Çatışması Politikası'nın tam metnine <https://invest.fonbulucu.com/sayfa/Cikar-Catismasi-Politikamiz-11?b=1> linkinden ulaşılabilir.

## 6.8. Kurulca Alınan Yaptırım ve Tedbir Kararları

Yoktur.

## 7. EKLER

- 1. Esas Sözleşme
- 2. Fon Kullanım Raporu
- 3. Pay Satış Tutarı Tespit Raporu
- 4. Ek Belgeler
  - 4.1 Nolu Belge ( 2018/1180 )
  - 4.2 Nolu Belge ( Anroid Uygulama Market popüler iş uygulamaları kategorisinde 4. sıra )
  - 4.3 Nolu Belge ( Haberler )
  - 4.4 Nolu Belge ( Haberler )
  - 4.5 Nolu Belge ( Haberler )
  - 4.6 Nolu Belge ( Haberler )
  - 4.7 Nolu Belge ( Haberler )
- 5. Yatırımcı Sunumu
- 6. Özgeçmişler
  - 6.1 Nolu Belge ( İshak Kurtuluş Altun )
  - 6.2 Nolu Belge ( Ufuk Balcı )
  - 6.3 Nolu Belge ( Şevki Çataldı )
  - 6.4 Nolu Belge ( Ömer Türkoğlu )
  - 6.5 Nolu Belge ( Emre Karaca )



- 6.6 Nolu Belge ( Ceyda Kayapınar )
- 6.7 Nolu Belge ( Barış Yarar )
- 6.8 Nolu Belge ( Elif Aşan )
- 6.9 Nolu Belge ( Hasan Can Altun )
- 6.10 Nolu Belge ( Emirhan Kayapınar )
- 6.11 Nolu Belge ( Mustafa Yılmaz )
- 6.12 Nolu Belge ( Aylin Gergin )
- 6.13 Nolu Belge ( Ayşegül Suiçmez )
- 6.14 Nolu Belge ( Eda Keskin Çalkan )
- 6.15 Nolu Belge ( Ahmet Kayra Tüfekçi )
- 6.16 Nolu Belge ( Fatih Doğan )
- 6.17 Nolu Belge ( Ebru Sezer )
- 6.18 Nolu Belge ( Lütfi Altun )
- 6.19 Nolu Belge ( Yavuz Sirel )