

## SERMAYE PİYASASI KURULU

### TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSU

**YAKIP YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Karim Cad. Parkmaya Sitesi  
F-2/A Blok No:15/Boşiktaş 34385/İSTANBUL  
Tel:0(212) 852 8359 Fax:0(212) 852 38 20  
www.yakipyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357128  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İsmailur Bulvarı / Blok No:4B  
Kapı No:2 Atasehir / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D: 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İsmailur Bulvarı / Blok No:188  
Ağaçlı Mah. Nispetiye Atasehir / İSTANBUL  
Tel:0212 789 75 00 Fax:0(212) 692 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D 4970036781  
Mersis No:04780036780001

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**ANONİM ŞİRKETİ**

**Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu**

Bu Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ("Duyuru"), Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce ...../...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Ali İbrahimağaoğlu'na ait 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzına ilişkin duyurudur.

Ancak İzahname'nin onaylanması söz konusu belgelerde yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, sermaye piyasası araçlarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Ali İbrahimağaoğlu'na ait 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzı için hazırlanan İzahname, Kurulca ...../...../..... tarihinde onaylanmış olup, ortaklığımız ve halka arz edilecek paylar ile ilgili ayrıntılı bilgileri içeren izahname ortaklığımızın ([www.agaoglugyo.com.tr](http://www.agaoglugyo.com.tr)) ve halka arzda satışa aracılık edecek olan İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.infoyatirim.com](http://www.infoyatirim.com)), Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr)) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ...../...../..... tarihinde yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır. Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları, izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad Mah. Ebulula Mahallesi Cad. Park Maya Sitesi  
F-1A Blok No:18 Eşişiktaşı 34835 İSTANBUL  
Tel:0(212)352 36 17 Faks:0(212)352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357 228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Beldesi F Blok No:4B  
İst. Kapı No:2 Atasehri / İSTANBUL  
Kazım Paşa V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mahallesi İhlamur Bulvarı No:188  
Ağaoğlu Mahallesi Atasehri / İSTANBUL  
Tel:0212 300 50 00 Faks:0212 300 50 01  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 92203679-1081  
Mersis No:0-92203679700011

## 1. PAYLARIN HALKA ARZINA İLİŞKİN BİLGİ

- a) **Halka Arz Süresi:** Halka arz edilecek olan 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı paylar ..... ile ..... tarihleri arasında 3 (üç) iş günü süreyle satışa sunulacaktır.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL nominal değerli paylar ..... TL'den satışa sunulacaktır.

- b) **Başvuru Şekli:**

Başvuru şekline ilişkin ayrıntılı bilgi, İzahname'nin 25 numaralı "Halka Arza İlişkin Hususlar" başlığının altında [25.1.3.2.a] alt başlığında verilmektedir.

- c) **Başvuru Yerleri:**

Başvuru şekline ilişkin ayrıntılı bilgi, İzahname'nin 25 numaralı "Halka Arza İlişkin Hususlar" başlığının altında [25.1.3.2.c] alt başlığında verilmektedir.

- d) **Payların Teslim Şekli:**

Başvuru şekline ilişkin ayrıntılı bilgi, İzahname'nin 25 numaralı "Halka Arza İlişkin Hususlar" başlığının altında [25.1.8] alt başlığında verilmektedir.

**AĞAÇLU MİRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bld. Kat: F Blok No:4B  
Kırcı Kapi No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D.: 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bld. Kat: F Blok No:18B  
Ağaçlu Mly. New York Ataşehir / İSTANBUL  
Tel:0212 700 38 00 Fax:0212 692 12 75  
Regülasyon Kurumları V.D. 4782036787  
Mersis No:0478003678700011

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad Mah. Ebru İla İhlamur Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş / 34265 İSTANBUL  
Tel:0212 352 36 77 Fax:0212 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 0322 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

## 2. TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

| <b>İhraççı</b><br><b>Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>  | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>                         |
|--|--|
| <b>Tarih: 16/12/2024</b><br><b>Adı Soyadı: Sena İbrahimağaoğlu Kırcal</b><br><b>Görevi: Genel Müdür / Yönetim Kurulu Üyesi</b> | <b>TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN TAMAMI</b> |
| <b>Tarih: 16/12/2024</b><br><b>Adı Soyadı: Mehmet Burak Kutluğ</b><br><b>Görevi: Yönetim Kurulu Üyesi</b>                      |  |

| <b>Halka Arz Eden Pay Sahibi</b><br><b>Ali İbrahimağaoğlu</b> | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>                         |
|---|--|
| <b>Tarih: 16/12/2024</b>                                      | <b>TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN TAMAMI</b> |

| <b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b><br><b>İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>              | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>                         |
|--|--|
| <b>Tarih: 16/12/2024</b><br><b>Adı Soyadı: Engin Emre Seçen</b><br><b>Görevi: Genel Müdür Yardımcısı</b> | <b>TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN TAMAMI</b> |
| <b>Tarih: 16/12/2024</b><br><b>Adı Soyadı: Hüseyin Güler</b><br><b>Görevi: Genel Müdür Yardımcısı</b>    |  |

| <b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş</b><br><b>Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>         | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>                         |
|--|--|
| <b>Tarih: 16/12/2024</b><br><b>Adı Soyadı: Barış İnal</b><br><b>Görevi: Genel Müdür</b>              | <b>TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN TAMAMI</b> |
| <b>Tarih: 16/12/2024</b><br><b>Adı Soyadı: Mehmet Doğa Doğmuş</b><br><b>Görevi: Müdür Yardımcısı</b> |  |

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Akatlar Bulvarı No:158  
Ağaçlı, My New City Kat:5 İSTANBUL  
Tel:0212 708 37 00 Fax:0212 332 2 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 476.036781  
Mersis No:0478003078700011

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İnhamur Bulvarı F Blok No:4B  
İc. Kap. No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 48 Beşiktaş 34995 İSTANBUL  
3Tel:0 212) 352 35 77 Fax: 0 212) 381 16 28  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8 659  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**Başvuru İzahnamesi**

*Başvuru İzahnamesi yayımlanma tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru çerçevesinde incelenmekte olup, henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca Şirket'in ([www.agaoglugyo.com.tr](http://www.agaoglugyo.com.tr)) adresli internet sitesinde, halka arzda satışa aracılık edecek olan İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ő.'nin ([www.infoyatirim.com](http://www.infoyatirim.com)) adresli internet sitesi ile Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ő.'nin ([www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr)) adresli internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayınlanacaktır.*

*Halka arz kapsamında herhangi bir yatırım kararı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip verilmeli ve yatırımcılar yatırım kararlarını nihai İzahname'de yaptıkları incelemelere dayandırmalıdır.*

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRIMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B  
Etiler Kısı No:2 Atasehir / İSTANBUL  
Boğazici Kurumlar V.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B  
Ağaoğlu İfo Yatırım Ortaklığı A.Ő. / İSTANBUL  
Tel:0212 700 83 60 Faks:0212 321 27 75  
Boğazici Kurumlar V.D. : 47600357810211  
Mersis No:047600357810211

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.**  
Akad Mah. Etiler Mah. Mardin Cad. Park Mayalı Site  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34336 İSTANBUL  
Tel:0(212) 357 25 72 / Fax: 0(212) 392 06 20  
[www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr)  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357276  
Boğazici Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**Başvuru İzahnamesi**

Bu İzahname, Sermaye Piyasası Kurulu ("Kurul")'nca ...../...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortaklardan Ali İBRAHİMAĞAOĞLU'na ait 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu hamiline yazılı payın halka arzına ilişkin İzahname'dir.

İzahname'nin onaylanması, İzahname'de yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu İzahname, ortaklığımızın ([www.agaoglugyo.com.tr](http://www.agaoglugyo.com.tr)) ve halka arzda satışa aracılık edecek olan İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.infoyatirim.com](http://www.infoyatirim.com)), Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ([www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr)) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, İzahname'de ve İzahname'nin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz eden, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi İzahname'yi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.


**AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B  
İç Kapı No:2 Atasehri / İSTANBUL  
Kodvatanı V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34336 İSTANBUL  
Tel:0(212)342 3177 Fax:0(212)357 6620  
İstanbul Ticaret Sicil No: 287228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı İç Kapı No:188  
Ağaoğlu My Newwork Atasehri / İSTANBUL  
Tel:0212 700 35 01 Fax:0212 662 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478003878 Ticaret Sicil No:271081  
Mersis No:047800387800001

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

İşbu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

  
AYHAN BAYRAKTAR  
AYHAN BAYRAKTAR  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamı Bulvarı F Blok No:4E  
İç Kapı No:2 Ateşehir / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001



INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamı Bulvarı No:2 F Blok No:18B  
Ağaçoğlu My Tower Kat:Atasehir / İSTANBUL  
Tel:0212 700 36 00 Fax:0212 700 36 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D 4780036787 Tic.Sic.No:271081  
Mersis No:0478003678700011

  
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebuülâ Mardin Cnd. Park Mah. Sitesi  
F-2/A Blok No:78 Beşiktaş 34330 / İSTANBUL  
Tel:0(212) 852 35 77 Fax: 0(212) 852 35 78  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 361228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No 0-9220-0883-5900017

## İÇİNDEKİLER

|   |     |
|---|-----|
| KISALTMA VE TANIMLAR .....  | 4   |
| I. BORSA GÖRÜŞÜ .....   | 8   |
| II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR .....   | 9   |
| 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK KİŞİLER .....   | 10  |
| 2. ÖZET .....   | 12  |
| 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER .....  | 42  |
| 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER .....   | 42  |
| 5. RİSK FAKTÖRLERİ .....  | 42  |
| 6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER .....  | 61  |
| 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....  | 84  |
| 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER .....   | 94  |
| 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI<br>VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER<br>..... | 96  |
| 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER  | 100 |
| 11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI .....   | 108 |
| 12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR .....  | 110 |
| 13. EĞİLİM BİLGİLERİ .....  | 110 |
| 14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ .....  | 110 |
| 15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER .....  | 110 |
| 16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER .....   | 122 |
| 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI .....   | 122 |
| 18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER .....  | 129 |
| 19. ANA PAY SAHİPLERİ .....   | 130 |
| 20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER<br>HAKKINDA BİLGİLER .....  | 132 |
| 21. DİĞER BİLGİLER .....  | 134 |
| 22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER .....  | 141 |
| 23. İHRAÇCININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA<br>BİLGİLER .....   | 143 |
| 24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 145 |
| 25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR .....   | 154 |
| 26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 174 |
| 27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER .....  | 174 |
| 28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ .....   | 177 |
| 29. SULANMA ETKİSİ .....  | 178 |
| 30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER .....  | 179 |
| 31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER .....  | 181 |
| 32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI .....  | 181 |
| 33. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA<br>BİLGİ .....   | 191 |
| 34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER .....  | 192 |
| 35. EKLER .....   | 192 |

GAOBU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B  
Tic. Kap. No 2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 000918628120001

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akıf Mah. Etilulu Mardin Cad. Park Mıyca Sitesi  
F-2/A Blok No 16 Beşiktaş 34085 İSTANBUL  
Tel: 0212 344 35 71 Fax: 0212 344 36 20  
www.akifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No: 4B Blok No:188  
Ataşehir Mah. Neşetler Sok. No: 11 İSTANBUL  
Tel: 0212 100 25 00 Fax: 0212 100 25 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478003677 Tic. Sicil No: 271081  
Mersis No: 047503367700011



## KISALTMA VE TANIMLAR

| KISALTMALAR  | TANIMLAR   |
|--|--|
| A.Ş.   | Anonim Şirketi   |
| ABD Doları / USD   | Amerika Birleşik Devletleri Doları   |
| Ana Hissedar   | Ali İbrahimağaolu  |
| Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik               | 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik               |
| Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ | 29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ |
| Ağaoğlu GYO/Şirket/İhraççı   | Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| Avro ve Euro   | Avrupa Birliği Para Birimi   |
| AVM  | Alışveriş Merkezi  |
| BİST/BİAŞ/Borsa/ Borsa İstanbul  | Borsa İstanbul A.Ş.  |
| BSMV   | Banka Sigorta Muameleleri Vergisi  |
| Covid-19   | Koronavirüs hastalığı 2019   |
| ÇED  | Çevresel Etki Değerlendirmesi  |
| ÇED Raporu   | Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu   |
| ÇED Yönetmeliği  | 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği  |
| Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği   | 10.09.2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği   |
| Çevre Kanunu   | 11.08.1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu   |
| Dar Mükellef   | Türkiye’de yerleşik olmayan kişi ve kurumların o Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu                           |
| Esas Sözleşme  | Şirket’in esas sözleşmesi  |
| Fiyat Tespit Raporu  | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunu ifade eder.   |
| Genel Kurul  | Şirket’in genel kurulunu ifade eder.   |
| GYO  | GYO tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla   |
| GYO  | 01.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu  |
| GYO  | Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  |
| GYO Tebliği  | 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği                       |

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
 F:2/A Blok No:18 Beşiktaş/34335 İSTANBUL  
 Tel: (0 212) 352 35 77 Fax: (0 212) 352 36 00  
 www.viyadogru.com.tr  
 İstanbul Ticaret Sicil No: 299228  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 932 008 8359  
 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
 Barbaros Mah. İtiler Bulvarı F Blok No:4B  
 Levent/Beşiktaş/İSTANBUL  
 Kurumlar V.D. : 0091862812  
 Ticaret Sicil No: 497338-5  
 Mersis Numarası : 0009186281200001

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Barbaros Mah. İtiler Bulvarı No:3 Levent/Beşiktaş/İSTANBUL  
 Ağaoğlu Mah. New York Atlas Kat:7 İSTANBUL  
 Tel:0212 700 44 00 Fax:0212 16 192 12 75  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 47800367 Mersis No:271001  
 Mersis No:047800367870001

| KISALTMALAR  | TANIMLAR  |
|--|---|
| GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ                 | 23.01.2014 tarihli 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ  |
| GYODER   | Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği   |
| Halka Arz Eden Pay Sahibi  | Ali İbrahimağaoğlu  |
| Halka Arz Edilen Paylar  | Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek toplam 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu paydan oluşan, toplamda 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu pay |
| İmar Kanunu  | 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu   |
| İş Kanunu  | 10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu   |
| İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği | 26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği  |
| İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu                                     | 30.06.2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu  |
| İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği                                  | 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği   |
| KAP  | Kamuyu Aydınlatma Platformu   |
| Kar Payı Tebliği   | 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği   |
| KDV  | 02.11.1984 tarihli ve 18563 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu  |
| Kurul/SPK  | Sermaye Piyasası Kurulu   |
| Kurumsal Yönetim Tebliği   | 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği   |
| KVK  | 21.06.2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu   |
| Ltd. Şti.  | Limited Şirketi   |
| m <sup>2</sup>   | Metrekare   |
| MKK  | Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.   |
| Net Değerleme  | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B  
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34395 İSTANBUL  
Tel:0(212) 252 33 77 Fax: 0045 252 33 20  
Tic. Sicil No: 27110  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 İç Kapı No:188  
Ağaoğlu My Network Ataşehir / İSTANBUL  
Tel:0212 700 35 00 Fax:0212 700 12 76  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 47303767 Tic. Sicil No:27110  
Mersis No:0-17600-67870001

| KISALTMALAR   | TANIMLAR  |
|---|---|
| Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği | 27.06.2020 tarihli ve 31168 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği                 |
| Özel Durumlar Tebliği   | 23.01.2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği  |
| Pay Tebliği   | 22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği  |
| Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği            | 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği     |
| Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği                                 | 28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği                           |
| SGK   | Sosyal Güvenlik Kurumu  |
| Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu                          | 16.06.2006 tarihli ve 26200 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu                      |
| SPKn  | 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu   |
| Şirket Portföyü   | Şirket’in yatırım portföyü ve gelecekte portföye eklenecek malvarlığı ve haklar   |
| Takasbank   | İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.  |
| Tam Mükellef  | Türkiye’de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu |
| TBK   | 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu   |
| T.C.  | Türkiye Cumhuriyeti   |
| TCMB / Merkez Bankası   | Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası   |
| TL  | Türk Lirası   |
| TMK   | 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu  |
| TMS/FRS   | Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları  |
| TTK   | 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu   |
| TTSG  | Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi  |
|   | Türkiye İstatistik Kurumu   |
|   | Uluslararası Finansal Raporlama Standartları  |
|   | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
|   | 10.01.1961 tarihli ve 10705 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu  |
| YAG   | Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller   |
| YMM   | Yeminli Mali Müşavir  |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Etiler Mahallesi Cad. Park Mağaza Sitesi  
F-2/A Blok No: 38 Etiler / Beşiktaş / 34337 İSTANBUL  
Tel: 0(212) 252 20 00 / Fax: 0(212) 351 33 28  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 39 228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AGAOSLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İnamur Bulvarı F Blok No: 41  
C Blok No: 2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kızyatağı V.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

6

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mahallesi Bulvarı No 3 / Kat: 3 / 88  
Açıközü My New York Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: 0212 700 35 00 / Fax: 0216 339 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 922 008 8359  
Mersis No: 047803676700011

| KISALTMALAR    | TANIMLAR  |
|----------------|---|
| Yıldız Pazar   | Borsa'ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 1 milyar TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar |
| Yönetim Kurulu | Şirket'in yönetim kurulu  |

  
AĞAOĞLU AFRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4H  
Kıbrıs Kipi No:2 Altınşehir İSTANBUL  
Kızyağrı V.D.: 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

  
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebu'lula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34336 İSTANBUL  
Tel:0(212) 352 76 20 Fax: 0(212) 352 76 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 27438  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

## I. BORSA GÖRÜŞÜ

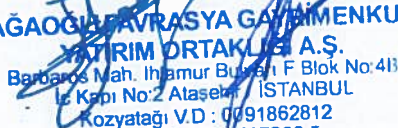
[Borsa İstanbul görüşü ilerleyen aşamalarda tamamlanacaktır.]

**AĞAOĞLU AYRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Boğaziçi Mah. İnalamur Bulvarı F Blok No:4B  
Kısmi No:2 Atasehil / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

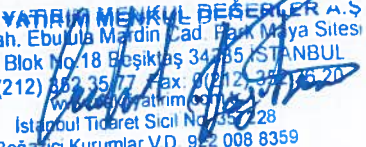
**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akal Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34376 İSTANBUL  
Tel:0(212)352 39 77 Fax: 0(212)352 36 20  
Boğaziçi Yatırım Corp. İstanbul  
İstanbul Ticaret Sicil No: 657228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

  
**AĞAOĞLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhtişamur Bulvarı F Blok No:4B  
E Katı No:2 Atasehil İSTANBUL  
Kozyatağı V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001



  
**VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad Mah. Ebu'lula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34785 İSTANBUL  
Tel:0(212) 352 3577 Fax: 0(212) 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 350128  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve İzahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

| İhraççı<br>Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   | Sorumlu Olduğu Kısım: |
|---|-----------------------|
| Tarih: 16/12/2024<br>Adı Soyadı: Sena İbrahimağaoğlu Kırcal<br>Görevi: Genel Müdür / Yönetim Kurulu Üyesi<br><br>Tarih: 16/12/2024<br>Adı Soyadı: Mehmet Burak Kutluğ<br>Görevi: Yönetim Kurulu Üyesi | İZAHNAME'NİN TAMAMI   |

| Halka Arz Eden Pay Sahibi<br>Ali İbrahimağaoğlu | Sorumlu Olduğu Kısım: |
|---|-----------------------|
| Tarih: 16/12/2024                               | İZAHNAME'NİN TAMAMI   |

| Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş<br>İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.   | Sorumlu Olduğu Kısım: |
|---|-----------------------|
| Tarih: 16/12/2024<br>Adı Soyadı: Engin Emre SEÇEN<br>Görevi: Genel Müdür Yardımcısı<br><br>Tarih: 16/12/2024<br>Adı Soyadı: Hüseyin GÜLER<br>Görevi: Genel Müdür Yardımcısı | İZAHNAME'NİN TAMAMI   |

| Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş<br>Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  | Sorumlu Olduğu Kısım: |
|---|-----------------------|
| Tarih: 16/12/2024<br>Adı Soyadı: Barış İNAL<br>Görevi: Genel Müdür<br><br>Tarih: 16/12/2024<br>Adı Soyadı: Mehmet Doğa DOĞMUS<br>Görevi: Müdür Yardımcısı | İZAHNAME'NİN TAMAMI   |

**AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhtilamur Bulvarı, F Blok No:4/  
İz. Katı No:2 Akademi, İSTANBUL  
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34365 İSTANBUL  
Tel:0(212) 357228 Fax: 0(212) 357228  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

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

İmzalı sorumluluk beyanları İzahname ekinde yer almaktadır.

|  |  |
|--|--|
| <b>İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş<br/>Reform Bağımsız Denetim A.Ş.</b> | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>   |
| <b>Adı Soyadı: Ceyhun Gönen<br/>Görevi: Sorumlu Denetçi</b>                                    | <b>Şirket'in 19.12.2023, 31.12.2023 ve<br/>30.09.2024 Tarihli Finansal<br/>Tablolara İlişkin Özel Bağımsız<br/>Denetim Raporları</b> |

|   |  |
|---|--|
| <b>İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş<br/>Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık<br/>A.Ş.</b> | <b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>   |
| <b>Adı Soyadı: Erdeniz Balıkcıoğlu<br/>Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>   | <b>İzahname'nin EK 5'inde Yer Alan<br/>Gayrimenkul Değerleme Raporları</b> |

**AGAOĞLU AYRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İnşaatçı Bulvarı F Blok No:4B  
16. Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ehlülula Mardin Cad. Park Meydanı Site  
F-2/A Blok No:18/Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212) 352 7777 Fax:0(212) 352 7777  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 267228  
Boğaziçi Kurumlar V.D 922 008 8359  
Mersis No 0-9220-0883-5900017



## 2. ÖZET

| A—GİRİŞ VE UYARILAR |  |  |
|---------------------|--|--|
| No.                 | Başlık   | Açıklama Yükümlülüğü   |
| A.1                 | Giriş ve uyarılar                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>• Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>• İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</li><li>• Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanlıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul> |
| A.2                 | İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi | İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.   |

**AĞAOĞLU AMRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B  
İc. Kağıt No:2 Atışehir / İSTANBUL  
Közyatağı V.D : 0097862812  
Ticaret Sicil No: 457338-5  
Mersis Numarası : 0009786281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mahallesi Cad. Park Meydanı  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş / 34102 / İSTANBUL  
Tel:0212 272 23 07 Fax:0212 355 24 00  
İstanbul Ticaret Sicil No: 367224  
Boğaziçi Kurumlar V.D: 922 068 83  
Mersis No: 0920003672240001

**B—İHRAÇÇI**

|     |  |   |
|-----|--|---|
| B.1 | İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı   | İhraççı'nın ticaret unvanı "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olup, işletme adı bulunmamaktadır.  |
| B.2 | İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi   | Hukuki statüsü: Anonim Şirket<br>Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları<br>Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti<br>Adresi: Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B/2 Ataşehir<br><u>Telefon ve Faks Numaraları:</u><br>Telefon: 0216 687 13 30<br>Faks: 0 850 228 34 70<br>İnternet Adresi: <a href="http://www.agaoglugyo.com.tr">www.agaoglugyo.com.tr</a><br>KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi: <a href="mailto:agaogluavrasya@hs03.kep.tr">agaogluavrasya@hs03.kep.tr</a>  |
| B.3 | Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi | Şirket 19.12.2023 tarihinde Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle 210.971.706,63 TL sermayeli olarak kurulmuştur. Söz konusu bölünme işlemiyle Ağaoğlu My World Andromeda Residence Sitesi, Ağaoğlu My Office Ataşehir, Ağaoğlu Eltes Gold, Ağaoğlu My Newwork, Ağaoğlu Maslak 1453, Ağaoğlu My Home Maslak, Ağaoğlu My Town Ispartakule, Ağaoğlu My Office 212, Ağaoğlu My City Bahçelievler, Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi'nde yer alan bazı bağımsız bölümler ve Ataşehir'de yer alan arsalar defter değerleri üzerinden Şirket'e devredilmiştir. Daha sonra, Ağaoğlu My Country'de yer alan bazı bağımsız bölümler satın alınarak portföye dahil edilmiştir.<br>Şirket'in sermayesi 05.03.2024 tarihinde 239.028.293,37 TL'si geçmiş yıl karlarından, 50.000.000 TL'si nakden olmak üzere 500.000.000 TL'ye artırılmıştır.<br>Daha sonra Şirket, 02.07.2024 tarihinde eş zamanlı sermaye azaltımı ve sermaye artırımını işlemleriyle sermayesini 239.028.293,37 azaltıp, 334.376.293,37 TL artırmış ve sermayesini 595.348.000 TL'ye çıkarmıştır. Söz konusu sermaye artırımının 324.835.000 TL'si aynı olarak, 9.541.293,37 TL'si ise nakden artırılmıştır. Aynı sermaye artırımında Acıbadem Villaları ve Boğaziçi Villaları'nda yer alan gayrimenkuller Şirket'e devredilmiştir.<br>Kurul'un 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı iznini takiben, 13.12.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 11/12/2024 tarihli genel kurul ile yapılan esas sözleşme |

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad. Mah. Ebulula Mahallesi Cadd. Park Maya Sitesi  
F:2/A Blok No:18 Boşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212) 357 36 77 Faks: 0(212) 357 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357/28  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 812/006 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B  
Boşiktaş No:2 Ataşehir/ İSTANBUL  
Kozyatağı V.D. /0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası / 0009186281200001

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3  
Ağaoğlu My Newwork Ataşehir/ İSTANBUL  
Tel:0212 700 35 60 Faks:0212 35 60 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478/036787 22  
Mersis No:0478003678700011

değişikliği neticesinde Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket'in ana faaliyet alanları SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konular ile iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,1 ve %4,9 olan inşaat sektörünün, 2023 yılındaki payı ise %5,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut, ofis ve işyeri segmentinde faaliyet göstermektedir.

#### 1) Ağaoğlu My World Andromeda Residence Sitesi

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 ada 4 parselde konumlu farklı nitelikli 27 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Bağımsız bölümler 6 bloktan oluşan Ağaoğlu My World Andromeda Residence kapsamında yer almaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. C6, C7, C8, C9, F ve G blokta bulunan bağımsız bölümler dükkan, fitness, ofis ve işyeri niteliğindedir.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 575 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 2.269.718.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### 2) Ağaoğlu My Office Ataşehir

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3338 ada 4 parselde yer alan ana taşınmazda konumlu 15, 16, 64 ve 65 numaralı ofis nitelikli 4 adet bağımsız

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad Mah. Ebulula Müftü'nün Cad. Parkmaya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212) 351 15 17 Fax:0(212) 352 56 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 457228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
İSTANBUL  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 00001862812000017

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3/ Katı No:188  
Ağaoğlu My New World Ataşehir / İSTANBUL  
Tel:0212 700 35 00 Fax:0212 6692 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No:0478003678700011

bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Ağaoğlu My Office Ataşehir'de yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 576 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 674.971.000 TL olarak tespit edilmiştir.

### 3) Ağaoğlu Eltes Gold

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, Kemerdere Mevkii, 14206 parselde, A blokta konumlu, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 ve 16 numaralı, depolu dükkan nitelikli, 11, 13, 15, 17 ve 30 numaralı, dükkan nitelikli 14 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Ağaoğlu Eltes Gold'ta yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 578 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 428.350.000 TL olarak tespit edilmiştir.

### 4) Ağaoğlu My Newwork

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3343 ada 2 parselde yer alan '30 katlı ofis betonarme işyeri ve arsası' nitelikli ana taşınmazda, farklı katlarda konumlu ofis ve dükkan nitelikli 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Ağaoğlu My Newwork'te yer almaktadır.

31 adet bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, diğer bağımsız bölümler satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 579 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 4.340.156.000 TL olarak tespit edilmiştir.

### 5) Maslak 1453

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parselde yer alan '37 adet betonarme bina ve arsası' nitelikli ana taşınmazda 39 adedi F3 blokta, 7 adedi T4 blokta konumlu olmak üzere toplam 46 adet ofis ve işyeri

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sıra  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel:0(212) 323 72 32 Fax:0(212) 323 72 32  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AGAOGLU AVASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B  
No:2 Ataşehir/İSTANBUL  
Kocayatağı V.D. 9091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Ağaoğlu Maslak 1453'te yer almaktadır.

7 adet bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, diğer bağımsız bölümler satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 580 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.354.694.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### 6) Ağaoğlu My Home Maslak

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 1 ada 139 parselde yer alan ana taşınmazda, 1 adedi B1, 2 adedi B2 blokta konumlu 3 adet dubleks konut, C Blokta konumlu 16 adet dükkan ve yine C Blokta konumlu 16 adedi ofis nitelikli olmak üzere toplam 35 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Ağaoğlu My Home Maslak'ta yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 581 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 933.789.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### 7) Ağaoğlu My Town İspartakule

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 654 ada 4 parselde, D Blokta, farklı katlarda konumlu, 1, 8, 9, 12, 14 ve 15 numaralı, dükkan nitelikli, toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Ağaoğlu My Town İspartakule'de yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 582 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 271.204.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### 8) Ağaoğlu My Office 212

İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 3270 ada 14 parselde yer alan ana taşınmazda, B blokta, 1. Bodrum katta konumlu, 1 numaralı, spor salonu nitelikli,

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Marjiri Cad./Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212) 351 35 77 Faks:0(212) 351 35 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No. G-9220-0883-5900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhtisar Bulvarı F Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Koruyucu V.D: 0081862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhtisar Bulvarı No:3 İc Kapı No:188  
Ağaoğlu My Network Ataşehir / İSTANBUL  
Tel:0212 700 35 00 Faks:0212 3592 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0478003678700011

bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölüm Ağaoğlu My Office 212'de yer almaktadır.

Bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 – 583 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümün değeri 43.589.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### 9) Ağaoğlu My City Bahçelievler

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1073 ada 20 parselde yer alan ana taşınmazda konumlu, 2 ve 3 numaralı, dükkan nitelikli ve 7, 8, 9 ve 12 numaralı ofis nitelikli olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler Ağaoğlu My City Bahçelievler'de yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 584 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 444.512.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### 10) Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 4014 parselde, farklı bloklarda ve farklı katlarda konumlu, 135'i mesken, 7'si ofis-işyeri nitelikli olmak üzere toplam 142 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler Çekmeköy Park Sitesi'nde yer almaktadır.

7 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, diğer bağımsız bölümler ise satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 – 585 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 2.537.174.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### 11) Ağaoğlu My Country

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3316 parselde yer alan ana taşınmazda, S blokta, farklı katlarda konumlu, 6, 7, 8 numaralı, dükkan nitelikli ve 10 numaralı restoran nitelikli olmak üzere toplam 4 adet bağımsız

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad Mah. Ebulula Madin Cad. Park Milya Site  
F-2/A Blok No:18 Boşıktaş 34835 İSTANBUL  
Tel:0(212) 352 35 77 Fax:0(212) 352 35 22  
www.vy Yatirim.com.tr  
İşletme Sicil No: 307228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 92 008 8289  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlimur Bulvarı F Blok No:1  
İçişleri No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Koruyucu V.D: 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 000918628120001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlimur Bulvarı No:1 F Blok No:188  
Ağaoğlu My New City Ataşehir / İSTANBUL  
Tel:0212 700 37 00 Fax:0212 700 12 78  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4780036787  
Mersis No:047800367870001

bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler Ağaoğlu My Country'de yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 586 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 89.775.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### 12) Ataşehir Arsalar

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1, 2 ve 5 parsel numaralı arsa vasıflı 5 adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 577 sayılı değerlendirme raporunda anılan gayrimenkullerin toplam değeri 280.405.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### 13) Acıbadem Villaları

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Bulgurlu Mevkii, 75 Ada 7 Parselde bulunan ana taşınmazda, A blok 1 numaralı ve B blok 1 numaralı işyeri nitelikli toplam 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 587 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 154.474.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### 14) Boğaziçi Villaları

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 737 Ada 27 Parselde, ondokuz bloklu kargir villa nitelikli ana taşınmazda, 7 nolu blokta konumlu, 1 bağımsız bölüm numaralı, çatısı olan tribleks villa nitelikli gayrimenkulden oluşmaktadır.

Anılan gayrimenkul satış amacıyla elde tutulmaktadır.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 588 sayılı değerlendirme raporunda anılan gayrimenkulün değeri 224.165.000 TL olarak tespit edilmiştir.

#### Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü\*

2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad Mah. Etiler/Beşiktaş / Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş / 33351 İstanbul  
Tel:0(212) 335 35 35 Fax:0(212) 335 36 20  
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 557228  
Boğaziçi Kurumlar V.D: 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AGAĞLU AKRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Boğaziçi Mah. İhlamur Bulvarı F Blok N:  
Kısmı No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 00091862812000

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mahallesi Bulvarı No:112 Kat: No:188  
Ağaoğlu Mh. Neşetler Atış / İSTANBUL  
Tel:0212 733 38 00 Fax:0212 733 12 78  
Boğaziçi Kurumlar V.D: 4780036787 Tic. Sicil No: 271061  
Mersis No:0478003678700011

çeyrekte toplamda 94.471 m<sup>2</sup> işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken 2024 yılının 1. Çeyreğinde %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si Merkezi İş Alanı(MİA)'nda gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarak, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir.

2023 yılının 1. Çeyreğinde İstanbul ofis pazarında mevcut stok 6.460 bin m<sup>2</sup> olup, 2.196 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde gelecek yeni ofis arzı bulunmaktayken 2024 yılının 1. Çeyreğinde 7.140 bin m<sup>2</sup> ofis stok, 1.186 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde gelecek yeni ofis arzı bulunmaktadır. \*\*2024 3. Çeyrek TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksine göre Türkiye genelinde, bir önceki çeyre göre %6,8 oranında artan Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE), bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %44,1 oranında artmış, reel olarak ise %6,5 oranında azalmıştır.

Türkiye genelinde,2024 yılı üçüncü çeyreğine bir önceki çeyreğe göre %6,5 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %45,2 oranında artmış, reel olarak ise %5,8 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %8,5 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %38,4 oranında artmış, reel olarak %10,2 oranında azalmıştır.

Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 5,5, 8,1 ve 8,2 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,0, 55,6 ve 44,8 oranlarında artış göstermiştir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulüla Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34355 İSTANBUL  
Tel:0(212) 352 3977 Fax: 0(212) 352 3630  
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yatırım  
İstanbul Ticaret Sicil No: 387228  
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 6599  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AĞAOĞLU URASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhamur Bulvarı F Blok No:4B  
Kıpı No:2 Ataşehir İSTANBUL  
Kozyatağı V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0709186281200001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhamur Bulvarı No:3 İç Kapı No:188  
Ağaoğlu My. Nispetiye Ataşehir İSTANBUL  
Tel:0212 700 3000 Fax:0212 692 1275  
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 6599  
Mersis No:04780038781200001



**\*\*Kaynak: TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 2024 3. Çeyrek Raporu, GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu**

#### Konut Sektörü\*

TÜİK verilerine göre, Türkiye’de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet ve 2023 yılında 1.226 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2023 yılında Türkiye’de konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 azalmıştır.

2024 Ocak-Ekim döneminde ise Türkiye’de 1.112 bin konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 Ocak-Ekim dönemi konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 artmıştır..

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. 2018 yılı başından itibaren incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Eylül 2024 itibarıyla ise konut fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına (Eylül 2023) oranla %27,4 artmıştır.

2021 ve 2022 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 726 bin ve 700 bin’dir. 2023 yılında ise 859 bin adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2022 yılına göre %22,6 yukarıdadır. 2024 yılı ilk üç çeyreğinde ise 479,5 bin daire için yapı ruhsatı alınmış olup önceki yılın aynı dönemine göre %8,46 azalmıştır.

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisi ile artış hızı ivmelenerek 2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Eylül 2024 itibarıyla yıldan yıla artış %38,93 seviyesindedir.

#### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları\*

GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO’ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO’lar Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

GYO’ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad Mah. Ebu İsa Mardin Cad./Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18/Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212) 352 33 00 Fax:0(212) 352 33 00  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357225  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**GAOĞLU AVERASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı / Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Atarıştı / İSTANBUL  
Korvetbaşı V.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 27338-5  
Mersis No: 009186281200001

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah.İhlamur Bulvarı No:3 / Blok No:18B  
Ağaçözü My N. www.infoyatirim.com.tr / İSTANBUL  
Tel:0212 700 35 00 Fax:0212 362 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4780036787 Tic Sicil No: 1081  
Mersis No:047800367870001

yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

Payları Borsa'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 48'e yükselmiştir. 2024 ilk çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 398 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %31'dir.

*\*Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü  
2024 1. Çeyrek Raporu*

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM PORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhtiyar Bulvarı / No:48  
Kozatöğü V.D. : 0091662812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 0009786281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Marjın Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34985 İSTANBUL  
Tel: 0(212) 335 7717 Fax: 0(212) 335 7720  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

| B.4                         | <b>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</b>   | Türkiye’de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımadaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, ülkemizde meydana gelen, Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki beklentiler, dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi, farklı diğer sebeplerden kaynaklı konut fiyatlarındaki değişimler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımlarına ilişkin düzenlemelerdeki değişimler gibi konular, Şirket’in ve Şirket’in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.  |                   |                         |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
|-----------------------------|--|--|-------------------|-------------------------|-----------|--------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------|----------------|----------------------|----------------|------------|------------------------|---------------|------------|-----------------------------|------|------------|---------------------|-------|----------------------|----------------|------------|--------------------|-------|------------------------|---|------------|---------------|-------|
| B.5                         | <b>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</b>  | Şirket 19.12.2023 tarihinde Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.’den kısmi bölünme suretiyle kurulmuştur.<br><br>Sermayesi 595.348.000 TL olan Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.<br><table border="1" data-bbox="566 907 1316 1220"> <thead> <tr> <th></th> <th>Hisse (%)</th> <th>TL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ali İBRAHİMAĞAOĞLU</td> <td>81,56</td> <td>485.546.000</td> </tr> <tr> <td>Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU</td> <td>7,92</td> <td>47.162.000</td> </tr> <tr> <td>Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU</td> <td>2,63</td> <td>15.660.000</td> </tr> <tr> <td>Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU</td> <td>2,63</td> <td>15.660.000</td> </tr> <tr> <td>Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL</td> <td>2,63</td> <td>15.660.000</td> </tr> <tr> <td>Onur İBRAHİMAĞAOĞLU</td> <td>2,63</td> <td>15.660.000</td> </tr> <tr> <td><b>Sermaye</b></td> <td><b>100</b></td> <td><b>595.348.000</b></td> </tr> </tbody> </table>  |                   | Hisse (%)               | TL        | Ali İBRAHİMAĞAOĞLU | 81,56                   | 485.546.000        | Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU | 7,92        | 47.162.000     | Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU | 2,63           | 15.660.000 | Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU | 2,63          | 15.660.000 | Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL  | 2,63 | 15.660.000 | Onur İBRAHİMAĞAOĞLU | 2,63  | 15.660.000           | <b>Sermaye</b> | <b>100</b> | <b>595.348.000</b> |       |                        |   |            |               |       |
|                             | Hisse (%)  | TL   |                   |                         |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU          | 81,56  | 485.546.000  |                   |                         |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU | 7,92   | 47.162.000   |                   |                         |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU        | 2,63   | 15.660.000   |                   |                         |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU      | 2,63   | 15.660.000   |                   |                         |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL  | 2,63   | 15.660.000   |                   |                         |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| Onur İBRAHİMAĞAOĞLU         | 2,63   | 15.660.000   |                   |                         |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| <b>Sermaye</b>              | <b>100</b>   | <b>595.348.000</b>   |                   |                         |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| B.6                         | <b>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</b><br><br><b>İhraççının hakim ortaklarının</b> | Şirket’in mevcut durum itibarıyla çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup 595.348.000 TL’dir. Şirket’in çıkarılmış sermayesi her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 595.348.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip 535.806.706,63 TL’si aynı olarak, 59.541.293,37 TL’si ise nakden ödenmiştir.<br>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 29.767.400 adet pay karşılığı 29.767.400 TL’den; B Grubu hamiline yazılı 565.580.600 adet pay karşılığı 565.580.600 TL’den oluşmaktadır.<br>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:<br><table border="1" data-bbox="566 1702 1332 2004"> <thead> <tr> <th>Ortaklar</th> <th>Pay Grubu</th> <th>Pay Adedi</th> <th>Sermaye payı (TL)</th> <th>Pay Sahipliği Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ali İbrahimağaoğlu</td> <td>B</td> <td>455.778.600</td> <td>455.778.600,00</td> <td>76,56%</td> </tr> <tr> <td>İbrahimağaoğlu</td> <td>A</td> <td>29.767.400</td> <td>29.767.400,00</td> <td>5,00%</td> </tr> <tr> <td>Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu</td> <td>B</td> <td>47.162.000</td> <td>47.162.000,00</td> <td>7,92%</td> </tr> <tr> <td>Hakkı İbrahimağaoğlu</td> <td>B</td> <td>15.660.000</td> <td>15.660.000,00</td> <td>2,63%</td> </tr> <tr> <td>Ali Can İbrahimağaoğlu</td> <td>B</td> <td>15.660.000</td> <td>15.660.000,00</td> <td>2,63%</td> </tr> </tbody> </table> | Ortaklar          | Pay Grubu               | Pay Adedi | Sermaye payı (TL)  | Pay Sahipliği Oranı (%) | Ali İbrahimağaoğlu | B                           | 455.778.600 | 455.778.600,00 | 76,56%               | İbrahimağaoğlu | A          | 29.767.400             | 29.767.400,00 | 5,00%      | Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu | B    | 47.162.000 | 47.162.000,00       | 7,92% | Hakkı İbrahimağaoğlu | B              | 15.660.000 | 15.660.000,00      | 2,63% | Ali Can İbrahimağaoğlu | B | 15.660.000 | 15.660.000,00 | 2,63% |
| Ortaklar                    | Pay Grubu  | Pay Adedi  | Sermaye payı (TL) | Pay Sahipliği Oranı (%) |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| Ali İbrahimağaoğlu          | B  | 455.778.600  | 455.778.600,00    | 76,56%                  |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| İbrahimağaoğlu              | A  | 29.767.400   | 29.767.400,00     | 5,00%                   |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu | B  | 47.162.000   | 47.162.000,00     | 7,92%                   |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| Hakkı İbrahimağaoğlu        | B  | 15.660.000   | 15.660.000,00     | 2,63%                   |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |
| Ali Can İbrahimağaoğlu      | B  | 15.660.000   | 15.660.000,00     | 2,63%                   |           |                    |                         |                    |                             |             |                |                      |                |            |                        |               |            |                             |      |            |                     |       |                      |                |            |                    |       |                        |   |            |               |       |

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
A.kat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel:0(212) 252 35 77 Faks:0(212) 252 36 26  
E-posta: info@vaymenkul.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 27228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 006 8399  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**İBRAHİMAĞAOĞLU ARAŞTIRMA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhtilamur Bulvarı No:31 Kat:1 No:4B  
İc Kapağı No:2/Ataşehir/İSTANBUL  
Kazancılar V.D. 009162812  
Ticaret Sicil No: 313335  
Mersis Numarası: 00091628120001

|  |  |  |                    |                       |                |
|--|--|--|--------------------|-----------------------|----------------|
| veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi | Sena İbrahimağaoğlu Kırcal   | B  | 15.660.000         | 15.660.000,00         | 2,63%          |
|  | Onur İbrahimağaoğlu  | B  | 15.660.000         | 15.660.000,00         | 2,63%          |
|  | <b>TOPLAM</b>  |  | <b>595.348.000</b> | <b>595.348.000,00</b> | <b>100,00%</b> |
|  | A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. İhraççı'nın yönetim hakimiyetine sahip ortağı Ali İbrahimağaoğlu olup, söz konusu yönetim hakimiyeti imtiyazlı A Grubu paylara sahip olmasından ve Şirket paylarının %81,56'sına sahip olmasından kaynaklanmaktadır. |  |                    |                       |                |
| B.7  | Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler   | <p><b>Dönen Varlıklar</b></p> <p>Dönen varlıklar ağırlıklı olarak ticari alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.</p> <p>31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle dönen varlıklar sırasıyla yaklaşık 752,1 milyon TL ve 953,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.</p> <p>Şirket'in dönen varlıkları, 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre yaklaşık %26,7 artmıştır.</p> <p><b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b></p> <p>Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak gayrimenkul satışından kaynaklanan vadeli ve vadesiz mevduat hesaplarından oluşmaktadır.</p> <p>31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri sırasıyla yaklaşık 175,7 bin TL ve 833,2 bin TL olarak gerçekleşmiştir.</p> <p><b>Ticari Alacaklar</b></p> <p>Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden ve teslimi yapılan ancak tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları alacaklarından oluşmaktadır.</p> <p>31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 4,4 milyon TL ve 3,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.</p> <p>Şirket'in ticari alacakları, 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %11,9 azalmıştır. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar büyük ölçüde tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları ile kiralamalardan kaynaklı alacaklarından oluşmaktadır.</p> <p><b>Kısa Vadeli Stoklar</b></p> <p>31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle dönen varlıklar içerisinde yer alan stoklar sırasıyla yaklaşık 747,2 milyon TL, ve 943 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.</p> <p>Şirket'in dönen varlıklar içerisinde yer alan stokları, 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %26,2 artmıştır.</p> |                    |                       |                |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34355 İSTANBUL  
Tel:0212 352 35 47 Fax: 0212 352 38 20  
Etiler Yatırım Şubesi  
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 09220088359000017

İBRAHİMAĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. Akmerkez B Blok Kat: 7 Blok No:4B  
İcineköy No:2 Ataşehir/İSTANBUL  
Ticaret Sicil V.D. No: 20091862812  
Ticari Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 0009186281200001

| Stoklar (TL)                 | Gayrimenkullerin Niteliği | 30.09.2024         |
|------------------------------|---------------------------|--------------------|
| My Newwork Ofis ve Dükkanlar | 63 Adet Ofis              | 52.731.949         |
| Maslak 1453 Ofisler          | 39 Adet Ofis ve İşyeri    | 155.266.264        |
| Çekmeköy Park                | 135 Adet Konut            | 524.292.720        |
| Boğaziçi Villaları           | 1 Adet Villa              | 210.768.330        |
| <b>Toplam</b>                |                           | <b>943.059.263</b> |

### Duran Varlıklar

Duran varlıklar; ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla duran varlıklar içindeki payı %99,4'tür.

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi arsa, ofis, işyeri, dükkan ve konutlardan oluşmaktadır.

31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla duran varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller sırasıyla yaklaşık 9,2 milyar TL ve 9,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %1,8 azalmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından yapılmıştır. Değerleme, emsal yaklaşım yöntemine göre yapılmıştır.

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                            | Gayrimenkullerin Niteliği | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2024 |
|--|---------------------------|--|--|
| Andromeda (Dükkan ve Ofisler)                            | 27 Adet Dükkan ve Ofis    | 2.372.943.966                              | 2.219.119.283                              |
| İstanbul İli Ataşehir İlçesi 3338 Ada 4 Parsel (Ofisler) | 4 Adet Ofis / İşyeri      | 717.777.351                                | 674.970.775                                |
| My Towerland   | 5 Adet Arsa               | 294.791.017                                | 280.404.443                                |
| Eltes Gold Projesi Dükkanlar                             | 14 Adet Dükkan            | 435.595.424                                | 428.349.350                                |
| My Newwork Ofis ve Dükkanlar                             | 31 Adet Ofis ve Dükkan    | 3.490.980.304                              | 3.333.803.146                              |

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebu'lula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:15 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0212 352 35 77 Fax:0212 352 35 78  
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 295123  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 927008 8359  
Mersis No: 0-9220-08159900017

**GAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B  
İcineköy No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kodiyat: V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 009186281200001

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı No:3 İcineköy No:188  
Agaoğlu Mah. My Newwork Ataşehir / İSTANBUL  
Tel:0212 700 35 40 Fax:0212 352 35 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 418036787 Tic. Sicil No: 21081  
Mersis No:047800367870000001

|                         |                                      |                      |                      |
|-------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Maslak 1453 Ofisler     | 7 Adet Ofis ve İşyeri                | 104.591.970          | 98.656.233           |
| My Home Maslak          | 3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve İşyeri | 958.319.738          | 933.789.053          |
| My Town Ispartakule     | 6 Adet Dükkan                        | 279.885.888          | 271.203.691          |
| My Office 212           | 1 Adet Spor Salonu                   | 43.122.072           | 43.589.000           |
| My City Bahçelievler    | 6 Adet Dükkan ve Ofis                | 425.487.413          | 444.511.681          |
| My Country              | 3 Adet Dükkan ve 1 Restoran          | 0                    | 89.774.454           |
| Çekmeköy Park / Ofisler | 7 Adet Ofis ve İşyeri                | 0                    | 86.874.999           |
| Acıbadem Villaları      | 2 Adet Ofis                          | 0                    | 154.473.930          |
| Eltes Güneşi Projesi    | 10 Adet Dükkan                       | 99.925.280           | 0                    |
| <b>Toplam YAG</b>       |                                      | <b>9.223.420.423</b> | <b>9.059.520.038</b> |

### Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, diğer borçlar ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %93,9, %1,62, %1,12 ve %2,9'dur.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %215 artmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerde gerçekleşen artışın ana nedeni uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları kalemindeki artıştır.

### Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla yaklaşık 121,8 milyon TL ve 462,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 2023 yıl sonuna göre %279,5 artmıştır.

Kredi geri ödemeleri söz konusu tutarları azaltıcı etki yaparken, vadesi yaklaşan uzun vadeli borçların kısa vadeliye sınıflanması ise söz konusu tutarları artırıcı etki yapmaktadır.

### Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmalar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %8,9 ve %90,6'dır. 30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in 1.380.537.784 TL ertelenmiş vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %11,4 azalmıştır.

### Özkaynaklar

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad Mah. Ebulula Merdiv Cad. Park Mıyaya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 38 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 297228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İsmailiye Bulvarı Blok No:4B  
K:2 Kat:No:2 Atasehir / İSTANBUL  
Koç Yatağı V.D : 009 7862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis No: 0875001200001

Özkaynaklar kalemi ödenmiş sermaye, sermaye düzeltmesi farkları, geçmiş yıl kar zararları ve net dönem karı / zararı kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynakları, 30.09.2024 tarihinde 2023 yıl sonuna göre %1,2 oranında azalışla 8,0 milyon TL tutarındadır.

| (TL)                            | 31.12.2023            | 30.09.2024            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Özkaynaklar                     | 8.151.560.112         | 8.050.060.586         |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar   | 8.151.560.112         | 8.050.060.586         |
| Ödenmiş Sermaye                 | 210.971.707           | 595.348.000           |
| Sermaye Düzeltme Farkları       | 75.655.173            | 103.136.621           |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları | 7.882.791.828         | 7.864.933.232         |
| Dönem Net Karı/Zararı           | -17.858.596           | -513.357.267          |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>         | <b>10.027.261.120</b> | <b>10.064.651.597</b> |

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri Yoktur.

B.1 0 İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği Yoktur.

B.1 1 İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibari ile dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerine ilişkin bağımsız denetim raporunda yer alan bilgiler aşağıda yer almaktadır.

|                                  | TL                 |
|----------------------------------|--------------------|
| Toplam Dönen Varlıklar           | 953.214.680        |
| Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler | 491.936.668        |
| <b>Net İşletme Sermayesi</b>     | <b>461.278.012</b> |

Yukarıdaki tablolardan anlaşılacağı üzere 30.09.2024 itibari ile bağımsız denetim raporunda Şirket'in net işletme sermayesi 461.278.012 TL'dir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:78 Beşiktaş 34835 İSTANBUL  
Tel:0(212) 252 35 50 Fax: 0(212) 252 35 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 39722  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AĞOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. Anadoluhisari Bulvarı Blok No:4B  
1. Kat No:2 Beşiktaş/İSTANBUL  
Boğaziçi V.D. : 009 1862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**C—SERMAYE PİYASASI ARACI**

|     |  |   |
|-----|--|---|
| C.1 | <b>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</b> | Şirket'in sermayesini temsil eden A ve B Grubu hamiline yazılı yazılı olmak üzere iki adet pay grubu bulunmaktadır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı, Şirket'in Halka Arz Edilen Payları'dır. Söz konusu Şirket'in Halka Arz Edilen Payları, Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan B Grubu paylarıdır. Halka Arz Edilen Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu pay ve mevcut ortak Ali İBRAHİMAĞAOĞLU'na ait 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu paydan oluşmaktadır. Söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir. |
| C.2 | <b>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</b>   | Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.   |
| C.3 | <b>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</b><br><br><b>Her bir payın nominal değeri</b>              | İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in 2.976.740.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde çıkarılmış sermayesi 595.348.000 TL olup, bu sermaye her biri 1,00 TL nominal değerinde toplam 595.348.000 adet paydan oluşmaktadır. Bu sermayenin 535.806.706,63 TL'si aynı olarak, 59.541.293,37 TL'si nakden olarak olmak üzere tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 595.348.000 adet paya ayrılmıştır. Bunlardan 29.767.400 adedi nama yazılı A Grubu, 565.580.600 adedi hamiline yazılı B Grubu paylardır.   |
| C.4 | <b>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</b>   | Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)</li><li>▪ Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436)</li><li>▪ Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)</li><li>▪ Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)</li><li>▪ Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)</li><li>▪ Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)</li></ul>  |

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad Mah. Etilülula Marın Cad./Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0212 352 3507 Fax:0212 352 3520  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0922008835900017

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İsmail Paşa Bulvarı / Blok No:4B  
İc Kapt. No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kıyafetli D.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001



|     |  |   |
|-----|--|---|
|     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)</li> <li>▪ Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)</li> <li>▪ Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)</li> <li>▪ Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)</li> <li>▪ İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)</li> <li>▪ Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27)</li> <li>▪ Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439)</li> <li>▪ Halka Arz Edilen Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.</li> </ul> |
| C.5 | <b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</b>   | Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.  |
| C.6 | <b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılmadığı veya yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b> | Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için başvuru yapılmıştır.<br><br>Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.  |
| C.7 | <b>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</b>   | Şirket'in halka arz sonrasında, kâr dağıtımını yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtım ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesi uyarınca SPK mevzuatına uygun olarak Genel Kurul tarafından karara bağlanıp yayınlanacaktır.  |

#### D—RİSKLER

|     |  |  |
|-----|--|--|
| D.1 | <b>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b> | <b>1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Şirket, proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.</li> <li>• Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.</li> <li>• Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.</li> <li>• Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.</li> </ul> |
|-----|--|--|

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad. Mah. Edülağa İşhanı / Cad. Park Mh. Silesi  
F-2/A Blok No:15 Kat:5 Şişli / Beşiktaş / İstanbul  
Tel:0(212) 320 57 77 / Fax: 0(212) 320 36 29  
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr  
Ticaret Sicil No: 367 228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

GAOĞLU AVRASIA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İsmail Bulvarı F Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Alayunt / İSTANBUL  
Kocayığı V.D: 009186622  
Ticaret Sicil No: 497336-5  
Mersis Numarası: 0009186281200001

- Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.
- Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.
- Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir.
- Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir.
- İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.
- Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.
- Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.
- Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.
- Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir.
- Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.
- Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir.
- Şirket yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.
- Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Akat Mah. Ebulula Maron Cad. Park Maya Sitesi  
 F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34365 İSTANBUL  
 Tel:0(212) 352 65 77 / Fax: 0(212) 351 32 00  
 www.vakifyatirim.com.tr  
 İstanbul Ticaret Sicil No: 267228  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 006 6259  
 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
 YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
 Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B  
 İç Kapı No:2 Altınşehir / İSTANBUL  
 Köy Yolu No: D 0091862247  
 Ticaret Sicil No: 4973375  
 Mersis Numarası : 00091862241200001

yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir.

- İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

## 2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkullerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir ve bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme işlemi varsayımsal değerler üzerinden yapıldığından, bulunan değerler ilgili gayrimenkullerin fiilen devri halinde değişiklik gösterebilir.
- GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.
- Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.
- Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.
- Gayrimenkul sektöründe rekabet yükündür, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.
- Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.
- Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme

**YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad. Mah. Ebulula Marjiri Cad. Park Maya Sitesi  
E-2/A Blok No: 15 Boşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0(212) 357 35 70 Fax: 0(212) 357 35 28  
Boğaziçi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
İstanbul Ticaret Sicil No: 35722  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 3359  
Mersis No: 0-9220-0883-3900017

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlalü Bulvarı Blok No:4B  
İc Kari North Ataşehir 16510 İSTANBUL  
Koşuyolu V.D. : 009 162812  
Ticaret Sicil No: 491338-5  
Mersis Numarası : 00091862B1200001

|      |  |   |
|------|--|---|
|      |  | <p>riski bulunmaktadır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.</li> <li>02.08.2024 Tarihli Resmi Gazete yayımlanan 375 sayılı Vergi Kanunları kapsamında Madde 32'de belirtilen Kazançlardan asgari %50 kar payı dağıtılmaması halinde Şirket %30 Kurumlar Vergisine tabii olacaktır. Bu Vergi yükümlülüğü Şirket'in karlılığını etkileyebilir.</li> <li>02.08.2024 Tarihli Resmi Gazete yayımlanan 375 sayılı Vergi Kanunları kapsamında Madde 36'de belirtilen asgari %10 Kurumlar Vergisi getirilmesi sonucu bu Vergi yükümlülüğü Şirket'in karlılığını etkileyebilir.</li> </ul>   |
| D. 2 | Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi | <p><b>İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir.</li> <li>Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.</li> <li>Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.</li> <li>Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.</li> <li>Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir.</li> <li>Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.</li> <li>Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.</li> <li>Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.</li> </ul> <p><b>Diğer Riskler</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.</li> <li>Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir.</li> </ul> |

- Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
- Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
- Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
- Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
- Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.
- Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir.

### E—HALKA ARZ

E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Halka arz sermaye artırımını yoluyla 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu pay ve ortak satışı yoluyla 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu pay olarak gerçekleştirilecektir.

Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan [\*] TL brüt; [\*] TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan [\*] TL brüt; [\*] TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık [\*] TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [\*] TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32. maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin [\*] TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise [\*] TL'sine katlanması beklenmektedir.

Pay Tebliği'nin 32/4. maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın hem sermaye artırımını hem de ortaklığın ortaklarının mevcut paylarının satışı suretiyle gerçekleştirilmesi nedeniyle, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücreti ile halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve hukuki danışmanlık, gideri halka arz edilen payların birbirine olan oranı gözetilerek Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karşılanacaktır. Bu kapsamda, halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Tahmini Halka Arz Maliyeti (TL)                             | Toplam | Şirket | Halka Arz Eden Pay Sahibi |
|---|--------|--------|---------------------------|
| SPK Kurul Ücreti  | [*]    | [*]    | [*]                       |
| Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)      | [*]    | [*]    | [*]                       |
| MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)                              | [*]    | [*]    | [*]                       |
| Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)                             | [*]    | [*]    | [*]                       |
| Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler Giderleri (KDV Dahil) | <[*]   | [*]    | [*]                       |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad. Mah. Ebulula Mah. Çarş. Park Maya Sitesi  
F/2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34337 İSTANBUL  
Tel: 0(212) 352 22 77 Fax: 0(212) 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-06835900017

AGAĞOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. Nispetiye Bulvarı F Blok No: 4B  
C Katı No: 7 Atasehir İstanbul  
Kırsiyatçı V.D. 0091862812  
Ticaret Sicil No: 997338-5  
Mersis Numarası: 009186281200001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Nispetiye Bulvarı No: 3 Kat: No: 18B  
Agaçoğlu My Newworld Akatışehir İstanbul  
Tel: 0212 700 15 00 Fax: 0212 700 12 11 76  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 47803678733000000001  
Mersis No: 047803678700011

|  |     |     |     |
|--|-----|-----|-----|
| Hukuki Danışmanlık (KDV ve stopaj dâhil) | [*] | [*] | [*] |
| Bağımsız Denetim Gideri (KDV Dahil)      | [*] | [*] | [*] |
| Değerleme Raporu Ücreti (KDV Dahil)      | [*] | [*] | [*] |
| Rekabet Kurumu                           | [*] | [*] | [*] |
| KAP Hizmet Bedeli (KDV Dahil)            | [*] | [*] | [*] |
| Diğer                                    | [*] | [*] | [*] |
| <b>Toplam Maliyet</b>                    | [*] | [*] | [*] |
| <b>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</b>      | [*] | [*] | [*] |
| <b>Pay Başına Maliyet</b>                | [*] | [*] | [*] |
| <b>Net Gelir</b>                         | [*] | [*] | [*] |

Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, talepte bulunması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak alım taleplerine aracılık eden yetkili kuruluşların kendileri tarafından belirlenen işlem komisyon bedeli, BSMV maliyeti ve hesap açılış ücretinin yanı sıra, para ya da pay transferine ilişkin ücret talep edilebilecek ve halka arza iştirak eden/talepte bulunan yatırımcılar bu tür maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

**E.2 Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**

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 verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi Ali İbrahimağaoğlu'nun halka arz yoluyla pay satışlarından elde edecekleri gelirden halka arz maliyetlerinin çıkarılması ile bulunan net gelir, ilgili ortakların tasarrufunda olacaktır.

Şirket'in sermaye artırımı yoluyla ihraç edeceği 105.652.000 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek kaynaktan halka arz maliyetleri düşüldükten sonra kalan kısmının; Şirket'in 13/12/2024 tarih ve 2024/28 sayılı yönetim kurulu kararı ile kabul edilen fonun kullanım yerlerine ilişkin rapor çerçevesinde kullanılacak olup söz konusu rapor işbu İzahname'nin ekinde (Ek/7) yer almaktadır.

Bu bağlamda, 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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad Mah. Etilülula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34365 İSTANBUL  
Tel: 0 212 752 35 70 Fax: 0 212 312 36 20  
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 267 229  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 6259  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İzzet Paşa Bulvarı E Blok No:4B  
İc Kahr No:24 Beşiktaş / İSTANBUL  
Köy No:1 V.V. : 0091650812  
Ticaret Sicil No: 497138-5  
Mersis No:0009165281200001

|     |   | Kullanım Alanı   | Kullanım Yüzdesi |
|-----|---|--|------------------|
|     |   | İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması  | %0 – %5          |
|     |   | Finansal Borçların Ödenmesi  | %25 – %30        |
|     |   | Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkule Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı   | %65 – %70        |
|     |   | <b>TOPLAM</b>  | <b>%100</b>      |
|     |   | <p>Tüm bu hususlara ek olarak, yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişkenlik gösterebilecektir.</p> <p>Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle 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. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.</p>   |                  |
| E.3 | <b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b> | <p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir.</p> <p>Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu pay ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne ait 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu hamilline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir.</p> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu payın halka arz sonrası sermayeye oranı %15,07'dir.</p> <p>Ortak satışı yolu ile halka arz edilen, 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet B Grubu payın halka arz sonrası sermayeye oranı %10,04'tür. Halka arz ile toplamda 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu pay halka arz edilecek olup, halka arz edilecek payların halka arz sonrası sermayeye oranı %25,11'dir.</p> <p>Şirket paylarının halka arzı İfo Yatırım liderliğinde, Vakıf Yatırım eşliderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.</p> |                  |

**AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 1. kat Mah. Ebulula /Jardin Cad. Park Nova Sitesi  
 F-2/A Blok No:15 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
 Tel:0(212)352 35 77 Fax: 0(212)352 36 20  
 www.akifyatirim.com.tr  
 İstanbul Ticaret Sicil No: 257229  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 000 8359  
 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**AĞAOĞLU AYRASYA GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
 Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:48  
 Topkapı No:2 Ataköy İSTANBUL  
 Kuryatıcı Y. No:0091862812  
 Ticaret Sicil No: 497338-5  
 Mersis Numarası: 0009186281200001

Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunabilecek yatırımcılar; (i) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, (ii) Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar, ve (iii) Halka Arz Eden Pay Sahibi Grubu Çalışanları, (iv) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, (v) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'dır.

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:**

Azami 1.000 adet başvuru yapmaları şartıyla; (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler, (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir. SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname'nin 25.1.14 maddesinde yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar. Bu kategorideki yatırımcılar için azami pay başvuru miktarı 1.000 adet olup bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en fazla 1.000 adet talepte bulunabileceklerdir.

**Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar:**

Asgari 1.001 adet başvuru yapmaları şartıyla; (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler, (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir. SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname'nin 25.1.14 maddesinde yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar. Bu kategorideki yatırımcılar için azami pay başvuru miktarı 1.001 adet olup bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en az 1.001 adet talepte bulunabileceklerdir.

**Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları:**

Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları Grubu'nda yer alan şirketlerde çalıştığı pozisyona bakılmaksızın, Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'ndan Türkiye'de ikamet eden ve T.C. kimlik numarasına sahip olan bütün çalışanlardır. Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'nın belirlenmesinde

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad Mah. Etilülula Mardiv Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:15 Beşiktaş 34735 İstanbul  
Tel:0(212) 352 35 70 Fax: 0(212) 352 35 28  
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr  
Sicil Sicil No: 27228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 09220-0883-5900017

AĞAOĞLU AVRAĞA GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Barbaros Bulvarı F Blok No:4B  
İç Kapı No:2 Alışehir / İSTANBUL  
Kodv. No: 00916 4812  
Ticaret Sicil No: 43738-5  
Mersis Numarası: 009160281200001



Şirket tarafından İfo Yatırım ve Vakıf Yatırım'a talep toplama başlangıcından önce iletilen liste esas alınacaktır. SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname'nin 25.1.14 maddesinde yer alan, içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

**Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:**

Merkezi Türkiye'de bulunan;

Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, emekli ve yardım sandıkları, 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

**Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:**

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve EBRD gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecektir. Halka arz edilecek toplam 176.000.000 TL nominal değerli payların;

- [\*] TL nominal değerdeki %[\*] oranındaki kısmı yurt içi bireysel yatırımcılara,

- [\*] TL nominal değerdeki %[\*] oranındaki kısmı yüksek talepte bulunacak yatırımcılara,

- [\*] TL nominal değerdeki %[\*] oranındaki kısmı Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'na,

- [\*] TL nominal değerdeki %[\*] oranındaki kısmı yurt içi kurumsal yatırımcılara,

- [\*] TL nominal değerdeki %[\*] oranındaki kısmı yurt dışı kurumsal yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

Halka Arz Edilen Paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyelerine teslimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
Akad Mah. Ebulula Marjın Cad. Park Aya Sığ  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212) 352 35 77 Fax:0(212) 352 36 36  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 2757228  
Bulgaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlal Mah. Bulvarı F/B Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Beşiktaş / İSTANBUL  
Kozvaşan V.D: 009180212  
Ticaret Sicil No: 267384/5  
Mersis Numarası: 0009186081200001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlal Mah. Bulvarı No:3 Beşiktaş No:138  
Ağaoğlu My New Era Ataköy İSTANBUL  
Tel:0212 700 35 00 Fax:0212 699 12 75  
Bulgaziçi Kurumlar V.D: 2780036781  
Mersis No:0478003678100011

|     |  |   |
|-----|--|---|
|     |  | <p>şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listelerinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.</p> <p>SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca Borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve Borsa'da satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.</p> <p>SPKn'nin 8'inci maddesi ve Kurul'un II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum İhraççı veya Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul'a bildirilir.</p> |
| E.4 | <p><b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b></p> | <p>Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satacak mevcut pay sahibi Ali İBRAHİMAĞAOĞLU pay satış geliri, halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal danışmanlık yapan kişi ve kuruluşlar danışmanlık ücreti, değerlendirme raporu hazırlayan değerlendirme şirketleri değerlendirme ücreti, denetim raporu hazırlayan bağımsız denetim şirketi de denetim ücreti elde edeceklerdir.</p> <p>Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti, değerlendirme şirketinin değerlendirme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1. maddesinde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.</p> <p>Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan İno Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. İno Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İno Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık</p>   |

**AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Kar Mah. Ebulula Merdivin Cad. Park Maya Sitesi  
 F:2/A Blok No:18 Beşiktaş 34135 İSTANBUL  
 Tel:0(212)3523677 / Fax:0(212)3723625  
 www.akyatirim.com.tr  
 İstanbul Ticaret Sicil No: 277228  
 Bağlı Kurumlar V.D. 922 008 9359  
 Mersis No: 0-9220-0883-5000017

**AGAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
 Barbaros Mah. İsmail Bulvarı / Blok No:4B  
 İçişleri No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
 Koşuyolu V.D. : 065182812  
 Ticaret Sicil No: 497438-5  
 Mersis Numarası : 0009186281200001

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Barbaros Mah. İsmail Bulvarı / Blok No:18B  
 Açıoğlu Mah. Nispetiye / İSTANBUL  
 Tel:0212 700 36 01 / Fax:0212 700 36 01  
 Bağlı Kurumlar V.D. : 900307870001  
 Mersis No:0418003078700011

komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İfo Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Vakıf Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Vakıf Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile finansal tabloların bağımsız denetimini yapan Reform Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. ile Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan denetim hizmetleri dışında bir anlaşma bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve

**AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
E-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0212 352 35 77 Fax:0212 352 35 20  
Etkiyatırım  
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228  
Sogaziçi Kurumlar V.D. 822 008 8359  
Mersis No: 09220-0883-5900017

**AĞAOĞLU AYRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
E-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Kozyazgı V.D: 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497738-5  
Mersis Numarası: 0009186281200001

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
E-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0212 700 36 90 Fax:0212 700 36 92  
Sogaziçi Kurumlar V.D. 4720036781  
Mersis No:092200367810001

|     |  |  |
|-----|--|--|
|     |  | <p>Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.</p> <p>İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık Anonim Şirketi) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık)'nın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği danışmanlık ücreti haricinde bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.</p>  |
| E.5 | <p><b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b></p> <p><b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b></p> | <p><b>İhraççı:</b> Ağaoglu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi<br/><b>Halka Arz Eden Pay Sahibi:</b> Ali İbrahimağaoglu</p> <p><b>a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:</b></p> <p>Şirket, 13/12/2024 tarih ve 2024/29 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 13/12/2024 tarihli taahhüdü ile, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.</p> <p>İlaveten Şirket, 13/12/2024 tarih ve 2024/29 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 13/12/2024 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılmayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılamaması halinde, halka arzın iptal edileceğine ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere</p> |

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Ebulüla Mardin Cad. Park Mağ. Sitesi  
2/A Blok No:18 Boşluk:34936 İSTANBUL  
Tel:0(212) 462 36 77 Fax: 0(212) 462 36 78  
www.akifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 27728  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8358  
Sicil No: 0 9220-0883-5900017

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. Nekur Bulvarı E Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Alibeyli/ İSTANBUL  
Kozyatıcı V.D: 0091862814  
Ticaret Sicil No: 497336-6  
Mersis Numarası: 0009188261200001

Kurul'a başvuruda bulunulacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

**b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:**

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 13/12/2024 tarihli taahhütleri ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (*Şüpheye mahal vermemek adına, onaylı İzahname'de yer alacak olan koşullara tabi olarak, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan günlük alım emri taahhüdü kapsamında edinilebilecek olan paylar hariçtir.*) ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 13/12/2024 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki oldukları Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacaklarına, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarına, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacaklarına ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağına alıcılara bildirileceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 13/12/2024 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, maliki oldukları Şirket paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsa dışında satmayacaklarına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarına veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad Mah. Etilula Mah. Dn. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212)352 00 17 Fax: 0(212)352 00 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 267228  
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AGA OGLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İsmail Bulvarı E Blok No:4B  
İc Kısıt No:2 Atasehir / İSTANBUL  
Kozcadan V.D : 0091864812  
Ticaret Sicil No: 497338-8  
Mersis Numarası : 00091862B1200001

| E.6  | <p><b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p> <p><b>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b></p> | <p>Ortaklık paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacaklar için %[*] oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı [*] TL'dir.</p> <p>Mevcut ortaklar için %[*] oranında pozitif sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı [*]TL'dir.</p>                |          |         |  |     |  |     |  |     |  |     |
|--|---|---|----------|---------|--|-----|--|-----|--|-----|--|-----|
|  |   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Açıklama</th> <th>TL/Oran</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif)</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif)</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td>[*]</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td>[*]</td> </tr> </tbody> </table> | Açıklama | TL/Oran | Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif) | [*] | Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif) | [*] | Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi | [*] | Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi | [*] |
| Açıklama   | TL/Oran   |   |          |         |  |     |  |     |  |     |  |     |
| Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif) | [*]   |   |          |         |  |     |  |     |  |     |  |     |
| Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif) | [*]   |   |          |         |  |     |  |     |  |     |  |     |
| Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi             | [*]   |   |          |         |  |     |  |     |  |     |  |     |
| Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi             | [*]   |   |          |         |  |     |  |     |  |     |  |     |
| E.7  | <p><b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b></p>  | <p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.</p>  |          |         |  |     |  |     |  |     |  |     |

**AĞAOĞLU DAVRASIYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B  
İc Hiss. No:2 Akşehir / İSTANBUL  
Kozyiğitli V.D. 0091862812  
Ticaret Sicil No. 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula/Mardin Cadı Park Milya Sitesi  
F-2/A Blok No: 78 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212) 357 35 77 Fax:0(212) 357 35 78  
Etiler Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No. 0 9220-0883-5900017

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

| Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi  | Rapor Dönemi                           | Sorumlu Denetçisi | Üye Olduğu Meslek Kuruluşları          |
|---|--|--|-------------------|--|
| Reform Bağımsız Denetim A.Ş.                | Kavacık Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. Tutkun Bingöller Plaza No:10 Kat:2 Daire:3 Beykoz/İstanbul | 19.12.2023<br>31.12.2023<br>30.09.2024 | Ceyhun Gönen      | İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası |

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

Yoktur.

### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket 19.12.2023 tarihinde Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle kurulmuştur. Şirket'in kuruluş bilançosu ile 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş seçilmiş finansal durum tabloları ve kâr veya zarar tablolarından yer alan finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

| VARLIKLAR  | (Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)<br>Cari Dönem<br>30 Eylül 2024 | (Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)<br>Önceki Dönem<br>31 Aralık 2023 | (Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)<br>Önceki Dönem<br>19 Aralık 2023 |
|--|--|---|---|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                           |  |   |   |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                        | 833.173  | 175.772   | --  |
| Ticari Alacaklar                                 | 3.862.081  | 4.384.136   | --  |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar            | --   | 4.384.136   | --  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar    | 3.862.081  | --  | --  |
| Diğer Alacaklar                                  | 1.570  | --  | --  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar     | 1.570  | --  | --  |
| Stoklar  | 943.059.263  | 747.216.011   | 747.216.011   |
| Peşin Ödenmiş Giderler                           | 2.244.702  | --  | --  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler | 2.244.702  | --  | --  |
| Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar          | 39.607   | --  | --  |
| Diğer Dönen Varlıklar                            | 3.174.284  | 356.172   | --  |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>                    | <b>953.214.680</b>   | <b>752.132.091</b>  | <b>747.216.011</b>  |
| <b>Duran Varlıklar</b>                           |  |   |   |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                    | 9.059.520.038  | 9.223.420.423   | 9.223.420.423   |
| Maddi Duran Varlıklar                            | 50.807.390   | 51.708.606  | 51.794.930  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                           | 1.109.489  | --  | --  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler | 1.109.489  | --  | --  |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>                    | <b>9.111.436.917</b>   | <b>9.275.129.029</b>  | <b>9.275.215.353</b>  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                          | <b>10.064.651.597</b>  | <b>10.027.261.120</b>   | <b>10.022.431.364</b>   |

**AĞAOĞLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
Barbaros Mah. Nispetiye Bulvarı Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Akatşehir / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D. : 0061862812  
Ticaret Sicil No: 497538-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Harin Cad. Park Kaya Sitesi  
F-2/A Blok No:1 Beşiktaş 34385 İSTANBUL  
Tel:0(212)281 1571 Fax:0(212)281 2828  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 6359  
Mersis No 0-9220-0883-5900017

|  | (Özel Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Cari Dönem<br>30 Eylül 2024 | (Özel Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Önceki Dönem<br>31 Aralık 2023 | (Özel Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Önceki Dönem<br>19 Aralık 2023 |
|--|--|---|---|
| <b>KAYNAKLAR</b>   |  |   |   |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                               |  |   |   |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları               | 462.370.610  | 121.849.725   | 118.583.511   |
| Ticari Borçlar   | 7.954.190  | --  | --  |
| İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar                     | 7.954.190  | --  | --  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar               | 1.156.121  | --  | --  |
| Diğer Borçlar  | 5.515.169  | 33.589.952  | 32.008.681  |
| İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar                              | 1.938.210  | 33.461.081  | 32.008.681  |
| İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar                      | 3.576.959  | 128.871   | --  |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                   | 14.729.893   | --  | --  |
| Kısa Vadeli Karşılıklar  | 210.685  | 623.490   | --  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar | 210.685  | --  | --  |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                  | --   | 623.490   | --  |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                        | <b>491.936.668</b>   | <b>156.063.167</b>  | <b>150.592.192</b>  |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                               |  |   |   |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                       | 136.798.793  | 634.404.829   | 618.282.548   |
| Diğer Borçlar  | 1.904.626  | 1.141.638   | --  |
| İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar                              | 5.000  | --  | --  |
| İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar                      | 1.899.626  | 1.141.638   | --  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar  | 3.413.140  | --  | --  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 3.413.140  | --  | --  |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                   | 1.380.537.784  | 1.084.091.374   | 1.084.137.916   |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                        | <b>1.522.654.343</b>   | <b>1.719.637.841</b>  | <b>1.702.420.464</b>  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>   |  |   |   |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                           | <b>8.050.060.586</b>   | <b>8.151.560.112</b>  | <b>8.169.418.708</b>  |
| Ödenmiş Sermaye  | 595.348.000  | 210.971.707   | 210.971.707   |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları                                    | 103.136.621  | 75.655.173  | 75.655.173  |
| Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları                                | 7.864.933.232  | 7.882.791.828   | 7.882.791.828   |
| Dönem Net Kârı/Zararı  | (513.357.267)  | (17.858.596)  | --  |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                    | --   | --  | --  |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>                                      | <b>8.050.060.586</b>   | <b>8.151.560.112</b>  | <b>8.169.418.708</b>  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>  | <b>10.064.651.597</b>  | <b>10.027.261.120</b>   | <b>10.022.431.364</b>   |

### Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

|   | (Özel Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş)<br>Cari Dönem<br>1 Ocak - 30 Eylül<br>2024 | (Özel Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş)<br>Önceki Dönem<br>19 Aralık - 31<br>Aralık 2023 |
|---|---|---|
| <b>KÂR VEYA ZARAR KISMI</b>               |   |   |
| Hasılat                                   | 254.212.670   | 4.384.136   |
| Satışların Maliyeti (-)                   | (149.020.889)   | --  |
| <b>Brüt Kârı/Zararı</b>                   | <b>105.191.781</b>  | <b>4.384.136</b>  |
| Pazarlama Giderleri (-)                   | (5.862.642)   | --  |
| Genel Yönetim Giderleri (-)               | (832.525)   | (2.341.446)   |
| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b> | <b>912.270</b>  | <b>--</b>   |

**AGVÖ VE KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B  
İc Kapı No:12 Beşiktaş / İSTANBUL  
Kozyatağı M.B. : 0091852112  
Ticaret Sicil No: 497378-S  
Mersis Numarası : 000918521200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Bouluza Mardin Cadı Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212)255 4771 Fax: (212) 452 3920  
E-posta: info@vayim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357209  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı No: 4B Kapı No:188  
Açıközü İly Neşir Park Ataşehir / İSTANBUL  
Tel:0212 700 05 40 Fax:0212 699 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478003675  
Mersis No: 04780036750000171081



|  | (Özel Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş)<br>Cari Dönem<br>1 Ocak - 30 Eylül<br>2024 | (Özel Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş)<br>Önceki Dönem<br>19 Aralık - 31<br>Aralık 2023 |
|--|---|---|
| <b>KÂR VEYA ZARAR KISMI</b>                            |   |   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                 | (832.385)   | --  |
| <b>Esas Faaliyet Kârı/Zararı</b>                       | <b>21.306.499</b>   | <b>2.042.690</b>  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                      | 69.954.042  | --  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                  | (398.231.703)   | --  |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>    | <b>(306.971.162)</b>  | <b>2.042.690</b>  |
| Finansman Gelirleri (+)                                | 44.549.569  | --  |
| Finansman Giderleri (-)                                | (169.409.609)   | (19.947.829)  |
| Parasal kazanç / (kayıp)                               | 501.066.293   | --  |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI</b> | <b>69.235.091</b>   | <b>(17.905.139)</b>   |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri           | (582.592.358)   | 46.543  |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri                              | --  | --  |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri                         | (582.592.358)   | 46.543  |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>        | <b>--</b>   | <b>--</b>   |
| <b>DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>                               | <b>(513.357.267)</b>  | <b>(17.858.596)</b>   |
| <b>Dönem Kâr/Zararının Dağılımı</b>                    |   |   |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                            | --  | --  |
| Ana Ortaklık Payları                                   | (513.357.267)   | (17.858.596)  |
| Pay Adedi  | 59.534.800.000  | 21.097.170.700  |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                               |   |   |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç            | (0,0086)  | (0,0008)  |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                      |   |   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                            | <b>--</b>   | <b>--</b>   |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                           | <b>(513.357.267)</b>  | <b>(17.858.596)</b>   |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                |   |   |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                            | --  | --  |
| Ana Ortaklık Payları                                   | (513.357.267)   | (17.858.596)  |

### Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

30.09.2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği ve GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

| Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri               | İlgili<br>Düzenleme | 30 Eylül 2024         | 31 Aralık 2023        |
|--|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| A A Para ve sermaye piyasası araçları  | Md.24/(b)           | 833.173               | 175.772               |
| B B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | Md.24/(a)           | 10.053.177.731        | 10.022.345.040        |
| C C İştirakler   | Md.24/(b)           | --                    | --                    |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                              | Md.23/(f)           | --                    | --                    |
| Diğer varlıklar  |                     | 10.640.693            | 4.740.308             |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                    | <b>Md.3/(k)</b>     | <b>10.064.651.597</b> | <b>10.027.261.120</b> |
| E Finansal borçlar   | Md.31               | 599.169.403           | 756.254.554           |
| F Diğer finansal yükümlülükler   | Md.31               | --                    | --                    |
| G Finansal kiralama borçları   | Md.31               | --                    | --                    |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                | Md.23/(f)           | 1.943.210             | 33.461.081            |
| I Özkaynaklar  | Md.31               | 8.050.060.586         | 8.151.560.112         |
| Diğer kaynaklar  |                     | 1.413.478.398         | 1.085.985.373         |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>  | <b>Md.3/(k)</b>     | <b>10.064.651.597</b> | <b>10.027.261.120</b> |

| Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri              | İlgili<br>Düzenleme | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---------------------|---------------|----------------|
| A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul değerler kısmı | Md.24/(b) Sitesi    | --            | --             |

**AGAĞOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhtilal Bulvarı Blok No:4B  
İc Kapı No:23 Alışehir İSTANBUL  
Kozyatığı V.D. 0091862812  
Ticaret Sicil No: 491338-5  
Mersis Numarası: 0009186281200001

**İGİT MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akal Mah. İhtilal Bulvarı Cad. No:34 Sitesi  
F-2/A Blok No:78 Blok Kat:34355 İSTANBUL  
Tel:0(212)3553177 Fax:0(212)3553177  
Ticaret Sicil No: 357293  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 508 8359  
Mersis No 0-9220-0583-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhtilal Bulvarı No:34 Blok No:189  
Ağaçlı Mah. Nispetiye Atöğeri İSTANBUL  
Tel:0212 707 38 00 Fax:0212 707 38 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4750036787 T.C. Sicil No:271081  
Mersis No:0478003678700011

|    |   |           |        |        |
|----|---|-----------|--------|--------|
| A2 | Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 21.436 | 84.262 |
| A3 | Yabancı sermaye piyasası araçları   | Md.24/(d) | --     | --     |
| B1 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | Md.24/(d) | --     | --     |
| B2 | Atıl tutulan arsa/araziler  | Md.24/(c) | --     | --     |
| C1 | Yabancı iştirakler  | Md.24/(d) | --     | --     |
| C2 | İşletmeci şirkete iştirak   | Md.28     | --     | --     |
| J  | Gayrinakdi krediler   | Md.31     | --     | --     |
| K  | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                 | Md.22/(e) | --     | --     |
| L  | Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı   | Md.22/(1) | --     | --     |

| Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri  | Düzenleme      | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 | Asgari Oran |
|---|----------------|---------------|----------------|-------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)                               | Md.22/(e)      | 0,00%         | 0,00%          | ≤%10        |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)  | Md.24/(a), (b) | 99,89%        | 99,95%         | ≥%51        |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)   | Md.24/(b)      | 0,01%         | 0,00%          | ≤%49        |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D) | Md.24/(d)      | 0,00%         | 0,00%          | ≤%49        |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)   | Md.24/(c)      | 0,00%         | 0,00%          | ≤%20        |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)  | Md.28          | 0,00%         | 0,00%          | ≤%10        |
| 7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I)   | Md.31          | 7,47%         | 9,69%          | ≤%500       |
| 8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)          | Md.24/(b)      | 0,00%         | 0,00%          | ≤%10        |
| 9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)   | Md.22/(1)      | 0,00%         | 0,00%          | ≤%10        |

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

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

*Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.*

*Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.*

*Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidirler.*

### 5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

#### **Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir**

Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirilmesi olup, bu da geliştirebilecek arsalar temin etmesine bağlıdır. Şirket yatırım kriterlerine uygun arsalar bulamayabilir veya bulunan arsalar kabul edilebilir fiyatlarla temin edilemeyebilir. Proje geliştirmeye uygun arsa

**AĞAOĞLU AVASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhvanur Bulvarı Blok No:4B  
İc Kapı No:1 A/Şehir: İSTANBUL  
Kozatık / D : 0091182812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Erolula Mardin Cad. Park Meydanı Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: (212) 352 33 77 Fax: (212) 352 33 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No 0-9220-0883-5980017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhvanur Bulvarı No:3 Blok No:188  
Ağaoğlu My New York A/Şehir: İSTANBUL  
Tel:0212 700 35 00 Fax:0212 700 35 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478036787 Tic.Sic.No: 357228  
Mersis No:047803678700011

bulunamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığının azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

**Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir**

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, müteahhitler ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi ve benzeri mücbir sebepler veya sair sebeplerle Şirket'in geliştirdiği projelerin başlayamaması, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir. Diğer yandan yürürlükteki mevzuat uyarınca Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dâhil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

**Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur**

Şirket'in geçmişte satın almayı değerlendirdiği ya da satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikar olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve gayrimenkulün değerinde yaşanabilecek düşüşlere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Şirket'e ait olmayan ancak gelir paylaşımı olan projelerde, Şirket ile arsa sahipleri ve / veya diğer iş ortakları arasında ortaya çıkabilecek anlaşmazlıklar Şirket'in proje gelirlerindeki payını elde etmesini geciktirebilir, zorlaştırabilir veya tamamen olanaksız hale getirebilir. Böyle durumlarda Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

**Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır**

Şirket, Kurul'un iznini müteakiben 11/12/2024 tarihli genel kurul ile Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşındıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve gerekli organizasyonu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında çeşitli zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

**Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir**

Şirket'in gayrimenkul portföyünün profili değişirken Şirket faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemez, portföydeki projeler karlı bir şekilde geliştirilemez veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması karlı bir şekilde gerçekleştirilemez ise Şirket'in iş planları

**AĞAOĞLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
Barbaros Mah. Nişancı Bulvarı / F Blok No:4B  
İc Kapı No:2 / Alışehir / İSTANBUL  
Kozbağlı V.D : 0091362812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 000918628120001

**AKAT MAH. EĞİLME MAHALLESİ CAD. PAZARCIYI SİTESİ**  
F-2/A Blok No:18 Blok Kat:3 Kat:12 İSTANBUL  
Tel:0(212) 209 25 25 Fax: 0(212) 202 00 20  
www.akatyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 27228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Nişancı Bulvarı / F Blok No:188  
Ağaoğlu My New York Atış / F Blok No:113 İSTANBUL  
Tel:0212 700 75 00 Fax: 0212 700 75 00  
Boğaziçi Kurumlar V.D 4790367 Mersis No:071081  
Mersis No:0478033878700011

etkin bir şekilde uygulanamayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

***Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir***

Şirket'in gelirleri, büyük ölçüde inşa edilen gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, projelerde yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması gerekebilir, satış bedellerinin tahsilatı gecikebilir veya hiç yapılamayabilir, müşteriler satın almaktan cayabilir, satış sözleşmelerini feshedebilir ve yapmış oldukları ödemelerinin iadesini talep edebilir. Şirket'in satışlarında ve tahsilatlarında yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Projeler kiralama safhasında başarılı olamayabilir, kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir***

Projelerde yer alan ve kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilemeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülemeyen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Projelerin inşaat maliyeti beklenenden yüksek gerçekleşebilir***

Muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetlerinin tahmin edilenden fazla olmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır***

Şirket'in ağırlıklı olarak portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehirler birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul ve İzmir illeridir. Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin veya geliştireceği projeleri her ne kadar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de olası bir deprem sonucunda Şirket'in gayrimenkullerinin depremden etkilenme riski veya depreme dayanıklı proje geliştirilmesi nedeniyle oluşacak ilave maliyetler sonucunda karlılığın olumsuz etkilenmesi riski bulunmaktadır. Bununla birlikte, yaşanabilecek deprem ve çeşitli diğer afetler nedeniyle Şirket'in projelerinde hasar oluşması halinde, Şirket itibar riski ile de karşılaşabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve gelir ve karlılık oranlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

***İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir***

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara (inşaatın projelerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve/veya eksik kullanılması, projelerin kullanılmaya elverişli olmadan tamamlanarak hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk nedeniyle Şirket, kusur ve ayıpları gidermek için ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Şirket'in, bu gibi durumlarda, diğer sorumlulara/yüklenicilere rücu imkanları

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros M. İbrahim Bulvarı / Blok No:4  
İç Kapı No:2 / Ataşehir / İSTANBUL  
Kırsiyatağı V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 00091862812000000

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Zübülula Marjın Cad. Park Maya Binası  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34330 İSTANBUL  
Tel:0(212)302 06 00 Fax: 0(212)350 65 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 330228  
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros M. İbrahim Bulvarı No:3 İç Kapı No:188  
Ağaoğlu M. İbrahim Bulvarı / Ataşehir / İSTANBUL  
Tel:0212 700 55 00 Fax:0212 692 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

bulunmakla birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Ayrıca, bu kişilerin büyük bir çoğunluğu Şirket'in ilişkili tarafları olup rücu etme konusunda, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları ortaya çıkabilir. Bu gibi sorumluluklar ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

***Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir***

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket'in üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler ile Şirket harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürlere maruz kalabilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyacı olan finansmanı gerekli koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket, mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır***

Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Söz konusu hükümler, Şirket'in borçlanma kabiliyetini kısıtlamakta ve bazı durumlarda kâr payı ödemesi de dahil olmak üzere çeşitli kısıtlamalar öngörebilmektedir. Şirket mevcut durumda imzaladığı kredi sözleşmeleri veya ileride imzalayacağı kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti etmemektedir. Şirket'in mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman ve diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlama ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkanlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamının derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde, mevcut varlıkların, borçların tamamı veya alınan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlayabileceğinin de garantisi bulunmamaktadır. Alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

***Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullerine ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir***

Şirket'in halihazırda taraf olduğu davalar hakkında İzahname'nin ekinde yer alan hukukçu raporunda bilgi verilmektedir. Şirket bundan sonra da faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki itilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

**AGAĞOĞLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. Akatlar Bulvarı No: 335  
İc Kapı No: 2 Alışveriş Merkezi Kat: 2  
Kozyatağı V.D. 0091852812  
Ticaret Sicil No. 497638-5  
Mersis Numarası 0009186291200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebululu Mardin Cad. Parkmaya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Boşiktas 335 İSTANBUL  
Tel:021212200777 Faks:02123523620  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

### ***Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir***

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayesinin beş katı kadar kredi kullanabilir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. Şirket kredi kullandığı tarihte mevzuatta yer alan sınırlara riayet etse dahi, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir ve diğer yandan finansman giderleri ve diğer giderler nedeniyle özsermaye tutarı azalabilir. Böyle bir durumda mevzuatta belirlenen borçlanma sınırını ihlal etmiş duruma düşmenin yanı sıra, Şirket finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.

### ***Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir***

Şirket'in faaliyetleri imar, çevre, turizm, orman, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması başta olmak üzere pek çok farklı mevzuata tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bunlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

### ***Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyuşmazlıklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir***

Şirket, olağan faaliyetleri çerçevesinde; tüketici uyuşmazlıkları, ticari davalar, müşteri talepleri, icra ve borç tahsilat işlemleri gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir, faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi/kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu anlamda Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, tedarikçileri, işverenleri, çalışanları ve/veya tüm paydaşları üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup Şirket tarafından söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

Şirket bünyesinde çalışan personelleriyle çeşitli davalara taraf olabilir. İlgili davaların Şirket'in aleyhine sonuçlanması durumunda Şirket tazminat ödemek durumu ile karşı karşıya kalabilir.

Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimlerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket, muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

Yukarıdaki durumların herhangi biri Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

### ***Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir***

Şirket GYO Tebliği uyarınca inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket müteahhit firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

**ĞAĞOĞLU AYRASIN GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Akatlar Bulvarı No: 33 Kat: 10  
İc Kapı No: 10 Arasehir / İSTANBUL  
Kozyeğirli V.D. 0091852812  
Ticaret Sicil No: 497138-5  
Mersis Numarası: 00091852812000

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardeni Cad. Parkmaya Sitesi  
F-2/A Blok No: 75 Beşiktaş 34135 İstanbul  
Tel: 0212 232 35 70 Fax: 0212 232 35 20  
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0922008835900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Akatlar Bulvarı No: 33 Kat: 10  
Ağaoğlu My. Neveşehir Ataköyü / İSTANBUL  
Tel: 0212 700 23 00 Fax: 0212 700 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 800367811  
Mersis No: 0478003678700011

**Şirket'in karşılaştığı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.**

GYO Tebliği'nin 29. maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

**Şirket'in performansı üst düzey yöneticiler devamlılığına ve performansına bağlıdır. Nitelikli personel kaybı veya nitelikli personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir**

Şirket'in faaliyetlerinin başarısı, yönetim, yönetici müdürler dahil üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının tecrübesine, performansına, yeteneklerine ve sundukları hizmete bağlıdır. Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdürü ve yönetimde söz sahibi olan personeli, Şirket stratejisinin belirlenmesi ve uygulanması konusunda önemli rollere sahiptir. Şirket'in üst yönetim ve kilit personelleri Şirket faaliyetlerinin akışında ve müşteriler ile olan ilişkilerin sürdürülmesinde etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in içinde bulunduğu gayrimenkul sektöründe, Şirket'in gibi bir organizasyonu etkin bir şekilde yönetebilecek üst düzey yöneticilerin yanı sıra, gayrimenkul sektörü ve finans alanlarındaki uzmanlığa veya sektör uzmanlığına sahip nitelikli çalışanların istihdamı konusunda bir rekabet söz konusudur.

Şirket'in etkin şekilde rekabet etme ve stratejilerini belirleme ve uygulama becerilerinin sürekliliği, yeni ve nitelikli çalışanları cezbetme ve mevcut çalışanlarını elde tutma ve motive etme becerisine bağlıdır. Bu çalışanların kaybı ve yeni ve nitelikli çalışanları Şirket'e çekememek uzun vadede Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açabilir.

Şirket her ne kadar yönetimde devamlılığı sağlayacak adayları istihdam etmeye devam etse dahi, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve yönetimde söz sahibi olan personelin Şirket ile iş ilişkisinin gerek mevzuat tahtında aranan niteliklerin kaybı gerekse de diğer herhangi bir sebeple sona ermesi ve Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikame etmekte başarılı olamaması Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığı açısından olumsuz sonuçlar doğurabilir ve bu durum Şirket'in bilgi birikimi ve liderlik kabiliyetlerinin geçici bir süre için de olsa kaybına neden olabilir. Bu durumlar ayrıca, Şirket'in mevcut faaliyetlerini genişletme kabiliyetini de olumsuz etkileyebilir.

**Şirket ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlerden kaynaklanan zararlara maruz kalabilir**

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam etme niyetindedir. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia etmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

**Şirket yönetimine hakim olan hissedarların menfaatleri Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir**

**AĞAOĞLU AYRASY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. Akmerkez Bulvarı F Blok No:4B  
İc Kapı No:11 / Alışehir / İSTANBUL  
Koruyucu V.D. 0091862512  
Ticaret Sicil No: 497328-5  
Mersis Numarası: 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad Mah./Ebulula Mahal. Cad. Park Mıyca Sitesi  
F-2/8 Blok No: 28 Bosiktaş 3535 İSTANBUL  
Tel: 0212 282 22 00 Fax: 0212 282 22 00  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Borçlanma Kurumları V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mahal. Akmerkez Bulvarı No: 4B Kapı No:188  
Ağaoğlu Mah. No: 100 Park Alışehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 700 83 00 Fax: 0212 700 83 12 75  
Borçlanma Kurumları V.D. 4783031817  
Mersis No: 04780337870001





dalgalanmalara açıktır. Şirket'in bu tür etkenlere açık malvarlığına biçilen değer, bunların mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir, mevcut durumda biçilen değer piyasa etkenlerine göre azalabilir ya da artabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar GYO Tebliği ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO mevzuatı Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

***GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir***

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması GYO statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Hali hazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Şirket anılan oranda kar dağıtmaması durumunda söz konusu vergi istinasından faydalanamayacak ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilecektir.

***Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir***

Şirket, GYO dönüşümü kapsamında Kurul'un 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı iznini takiben 11.12.2024 tarihinde gerçekleştirilen Şirket'in olağanüstü genel kurulundan alınan kararlar 13/12/2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş olup bu doğrultuda yaşanan Esas Sözleşme değişikliği ile birlikte "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile GYO'ya dönüşmüştür. GYO dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir. Şirket'in GYO statüsünü

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlalör Sülvanı F Blok No:49  
ic Katı No:10 Kat:5/1 / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D. : 009186336  
Ticaret Sicil No: 4973336  
Mersis Numarası : 0091863312000091

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 78 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel:0(212) 357 35 35 / 0(212) 357 35 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlalör Sülvanı No:3 Kat:5 No:188  
Ağaoğlu My New World Ataköy / İSTANBUL  
Tel:0212 700 38 00 / Fax:0212 700 38 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4780036787  
Mersis No:047800367870011

koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında;

- Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler,
- Portföy sınırlamaları,
- Gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar,
- Finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar,
- Kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve
- SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır.
- Şirket'in bahsi geçen koşulları sağlayamaması veya bu koşulları kaybetmesi durumunda; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve GYO statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

Şirket'in faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemeler ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına, GYO'ların uyması gereken kısıtlamalara uyması ve yasaklanmış faaliyetlerde bulunmamasına bağlıdır.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetlerini geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezai vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik de Şirket'in finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

**Şirket'in projeleri kapsamında planlanan gelir ve maliyetlerin makroekonomik koşullara bağlı olması ve yurt içi finansal piyasalarda oluşabilecek dalgalanmalar Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir**

Şirket'in geliştirdiği faaliyetlerin önemli bir yüzdesi gayrimenkul sektörüne ilişkin olup; Şirket'in esas gelir kaynağı, geliştirdiği projeler kapsamındaki gayrimenkullerin satılmasına ve kiralanmasına bağlıdır. Bu bağlamda Şirket, geliştirdiği projelere ilişkin olarak birçok tedarikçi ile sözleşme imzalamaktadır ve üçüncü taraflardan da hizmet almaktadır. Uluslararası piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, projeler özelinde yurt dışından hammadde temininin gerekli olması halinde oluşabilecek aksamalar, ekonomik daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel ve bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, yurt içi finansal piyasalarda ve özellikle gayrimenkul sektöründe dalgalanmalara sebep olabilir.

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar, Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar, özellikle gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

**AKAĞOĞLU AVRAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. Akat Kurumlar V.D. Blok No:4B  
İc. Kap. No: 1/1 Alışveriş / İSTANBUL  
Kozyaklı V.D. : 00918628/2  
Ticaret Sicil No: 497338/5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 12 Beşiktaş 34105 İSTANBUL  
Tel: 0 212 362 28 35 Fax: 0 212 362 38 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
53 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0893-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Akat Kurumlar V.D. Blok No:188  
Ağaçlı My New World Alışveriş / İSTANBUL  
Tel: 0212 704 36 00 Fax: 0212 704 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 474 003678  
Mersis No: 04740036781000011

**Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali de söz konusudur. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir**

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, başlıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskân Kanunu, TMK, TBK, Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşü, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma/çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatların alınmasını gerektirmektedir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması ihtimali söz konusu olup, bu gibi hallerde planlanan projelerin gecikmesi, tamamlanamaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Şirket'in planladığı projelerin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir. Aynı şekilde gayrimenkullerin alım-satımı, inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması da çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar bazı hallerde tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in projelerini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

**Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir**

Gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu birçok şirketin faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilirler veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarla, daha çekici lokasyonlarda Şirket'in mevcut projelerine benzer projeler geliştirebilirler veya bu projelerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapabilirler. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabetle birlikte arz fazlalığı oluşabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını bu durumdan olumsuz etkilebilir.

Bununla birlikte, Türkiye'de konut sektöründeki talep, faiz oranları ile ters orantılıdır. Türkiye'deki konut alıcıları genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye'deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Konut kredisi faiz oranları düştüğünde konut talebi artmakta, faizler yükseldiğinde ise konut talebi olumsuz etkilenmektedir. Mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, alıcıların konut kredisi maliyetleri artabilir ve bu nedenden dolayı finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilir, gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

**Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemez gelişmeler yaşanabilir**

Türkiye'de gayrimenkullerin inşaatı, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in ileride projeler gerçekleştirmeye karar vermesi halinde, gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine

AGAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlâs Bulvarı F Blok No:4B  
İc Kest. No:100150 / Beşiktaş / İSTANBUL  
Kozelendi V.D. 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497315-6  
Mersis Numarası : 009186281200001

54 Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Meydanı  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 33500 İSTANBUL  
Tel:0212 250 55 77 Fax:0212 250 55 20  
www.firmit.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357028  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlâs Bulvarı No:4B Kat:18B  
Agaoglu My New York Atapazarı İSTANBUL  
Tel:0212 700 5500 Fax:0212 250 55 20  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220088359  
Mersis No:0918603878700011

uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konularda projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu faktörlerde yaşanacak aksama projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

***Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır***

Ülkemizde mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek gayrimenkul edindirme programlarının hüküm ve şartlarında (kredi şartları, gelir sınıfı ve/veya daha önce konut sahipliğine bağlı diğer şartlar vb.) meydana gelebilecek değişiklikler, Şirket'in hitap ettiği müşteri portföyüne yönelik olmayabileceği gibi, Şirket'in geliştirdiği ya da geliştireceği projelere ilişkin teşvikler de içermiyor olabilir. Bunun sonucunda Şirket'in potansiyel müşterileri, Şirket'in projelerinin dahil olmadığı gayrimenkul edindirme programları vasıtasıyla diğer şirketlerin dahil olduğu diğer projelere yönelebilir ya da teşviklerden yararlanmadığı için rekabetçi fiyat sunamayabilir.

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın almayı düşünen yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Şirket'in stoğunda bulunan gayrimenkullerin satışı yavaşlayabilir, durabilir veya talebin azalması nedeniyle beklenen fiyattan konut satışı gerçekleşmeyebilir.

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni gayrimenkul stoklarının ortaya çıkması yahut gayrimenkul stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Şirket'in tamamladığı ya da tamamlayacağı projelerden beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Şirket'in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

***Gayrimenkul alımı için bankaların sağladığı kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralma ve / veya kredi koşullarında ağırlaşmaların Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır***

Şirket'in geliştirdiği projeler kapsamındaki faaliyetlerinin gerek proje finansmanı sağlanmasına gerekse de söz konusu projeler kapsamındaki satış kabiliyetine bağlı olması nedeniyle makroekonomik koşullar ve özellikle bankalarca sağlanan gayrimenkul alımı için kredi imkanları Şirket faaliyetleri üzerinde önemli bir role sahiptir. Makroekonomik koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklar ile bilhassa kredi koşullarındaki ağırlaşmalar veya kredi olanaklarında farklı sebeplerle ortaya çıkabilecek daralmalar Şirket'in gelir potansiyelini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır. Türkiye'deki konut alıcıları, genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artış ya da azalışlar, Türkiye'deki konut talebinde ters yönde harekete sebebiyet vermiştir. Piyasa faiz oranlarının gelecekte daha da artması halinde, alıcıların konut kredi maliyetleri de artacak olup, bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut kredileri cazip olmaktan çıkabilecektir. Böyle bir faiz artışı, konut sektörüne yönelik talebi düşürerek Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere yönelik talepte azalmaya neden olabilir. Bu durum, Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz olarak etkileyebilir. Gayrimenkul sektöründeki fiyatların yükselmesi, döviz kurlarındaki artışlar, enflasyon sebebiyle paranın alım gücünün azalması, arz ve talep dengesinin bozulması, genel olarak gayrimenkul talebinin beklenenin altında olması, Şirket'in elde etmeyi planladığı gelir ve kar oranının beklentinin altında olmasına sebep olabilir ve ayrıca Şirket'in projelerine ilişkin operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

AGAÇLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı Blok No:4B  
İc. Kapı No:33 Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Kozcuoğlu V.D. : 00910000012  
Ticaret Sicil No: 27238-5  
Mersis Numarası : 009100001200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah./Ebulula Marjın Cad./ Park Mhaya Sitesi  
F-2/A Blok No:70 Beşiktaş / 335 İSTANBUL  
Tel:0212 703 8573 Fax:0212 703 8573  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No 357228  
55 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı No: 4B Blok No:18B  
Agaçlı Mh. Nework Atapın / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel:0212 703 8573 Fax:0212 703 8573  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

**Halka arz kapsamında satışa konu olan ve Borsa'da işlem görmesi planlanan paylar fiyat ve işlem hacmi bakımından dalgalanmalara maruz kalabilir**

Şirket, halka arz sonrasında ihraç edilen payların piyasasının gelişeceğinin ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağını garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen borsada işlem görecektir paylara yönelik likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde, bu şekilde devam edeceğine ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. İhraç edilen payların piyasasının likiditesi de ihraç edilen payların sahiplerinin sayısına, bu payların piyasasını yapan menkul kıymetler aracılarının menfaatine ve diğer unsurlara bağlıdır.

İhraç edilen payların piyasasının sınırlı olması, ihraç edilen payların sahiplerinin bu menkul kıymetleri istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini zedeleyebilir ve ihraç edilen payların fiyatının değişkenliğini artırabilir.

Pay Fiyatı, Şirket'in mevcut ve gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. İhraç edilen payların işlem fiyatı, Şirket'in kendisinin veya rakiplerinin finansal performansı, küresel makro-ortam, rakiplerin faaliyetleri ve diğer etkenlerdeki değişikliklere ve bu risk etkenlerinde tanımlanan ve sair koşullara cevaben ciddi dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar ya da analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, ihraç edilen payların fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz fiyatından veya halka arz fiyatından yüksek bir fiyatla satamayabilirler.

Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri, Şirket'in finansal performansı veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında genel bir düşüş, ihraç edilen payların işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

**Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler ve TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir**

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda Borsa İstanbul, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa İstanbul yönetim kurulu Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettiremeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.

Halka Arz Edilen Paylar için kote edilen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlemektedir. Diğer para birimlerine karşı TL'nin değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Paylar'ın değerinin diğer para birimleri cinsinden karşılığını etkileyebilir.

**AĞAOĞLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İstinye Bulvarı F Blok No:4B  
İç Kapı No:2 Atasehir İSTANBUL  
Kozyatağı V.D. Sicil No: 362812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 0098166281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:19 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0212 352 35 77 Fax: 0212 352 35 80  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir**

İhraççı'nın faaliyetleri ekonomik konjonktürden veya herhangi başka bir nedenden kaynaklanan durum nedeni ile yavaşlayabilir, geçici ya da sürekli olarak durabilir veya mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, İhraççı'nın paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir ve işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir. Borsa yönetim kurulunca Şirket paylarının Borsa kotundan atılması vb. ya da herhangi başka bir tedbir uygulanması durumunda, İhraççı'nın paylarının alım satımının durdurulması pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da payların el değiştirmesi kısıtlanabilir veya imkânsız hale gelebilir.

**Halka Arz Edilen Paylar dışında sermayeyi temsil eden diğer Şirket paylarının gelecekte büyük miktarlarda satılması veya bu tür satışların gerçekleştirilebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir**

İleride Şirket'in paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönündeki algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinin düşmesine sebep olabilir. Mevcut ortakların pay satışı veya pay satışı yapılacağı algısı payların fiyatını olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca Şirket'in paylarının önemli bir kısmının çoğunluk paya sahip olan ortaklar tarafından satılması halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı düşebilir.

Şirket, 13/12/2024 tarih ve 2024/29 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 13/12/2024 tarihli taahhüdü ile, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 13/12/2024 tarihli taahhütleri ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (*Şüpheye mahal vermemek adına, onaylı İzahname'de yer alacak olan koşullara tabi olarak, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan günlük alım emri taahhüdü kapsamında edinilebilecek olan paylar hariçtir.*) ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 13/12/2024 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki oldukları Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacaklarına, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarına, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacaklarına ve Borsa İstanbul dışında satılan payların alıcıların da bu sınırlamaya tabi olacağına alıcılara bildirileceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

AGA OĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
İNŞAAT VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İsmailpaşa Bulvarı F Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Atasoy Kat:10 İSTANBUL  
Kozysağ: 0091862811  
Ticaret Sicil No: 497838-5  
Mersis Numarası: 000918628100001

57

AKAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya SİTE  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/34333 İSTANBUL  
Tel:0212 352 75 77 Fax:0212 352 06 20  
www.akatmenkul.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357278  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No 0-9220-0883-5900017

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İsmailpaşa Bulvarı F Blok No:4B  
AGA OĞLU MY NİVİTAŞ ATASOY KAT:10 İSTANBUL  
Tel:0212 700 85 00 Fax:0212 700 85 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4780030787  
Mersis No:0478003078700011

***Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir***

Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler TTK, sermaye piyasası mevzuatı, ana sözleşmelerinde bulunan kâr payı düzenlemeleri ile genel kurulları tarafından onaylanan kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri ve düzenleyici otoritelerin bu konuda almış oldukları kararlar çerçevesinde, Türkiye'de kurulu şirketler, nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kâr payı dağıtılabilir veya geçmiş yıl kârını şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kâr dağıtım kararı alması durumunda kâr payını hesaplanma ve dağıtım düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

Gelecekteki kâr dağıtımının fiilen ödenmesi, şekli ve miktarı, Şirket'in uygun miktarda kâr elde etmesi, dağıtılabilir kârın ve yedek akçelerin miktarı, serbest nakit akışı miktarı, işletme sermayesi ihtiyacı, finans maliyetleri, yatırım harcamaları ve planları, borçluluk oranları, Türkiye'de faaliyet gösteren ve borsada işlem gören muadil şirketlerin ödedikleri kâr payı seviyesi, Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri ve yönetim kurulunun zaman içerisinde kendi takdirine göre uygun bulacağı diğer etkenler gibi birçok unsura bağlıdır.

Şirket, önemli miktarda kâr elde etse dahi, elde edilen kâr tutarını yeniden yatırım veya devralma gibi başka amaçlarla kullanarak pay değerinin daha etkin bir şekilde artırılabilmesine inanması halinde kâr dağıtmayabilir. Bunun sonucunda da Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişebilir veya kısıtlanabilir.

***Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır***

Gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının bu husustaki ilgili mevzuat hükümlerine uyumlu bir biçimde tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya pay sahipleri tarafından bu hakların kullanılmaması durumunda, Şirket'in sermayesi artarken, haklarını kullanmayan yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır. Bu durumda haklarını kullanmayan/kullanamayan yatırımcıların toplam sermayede sahip olduğu pay oranı azalabilecektir.

***Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir***

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu pay halka arz edilecektir ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın halka arz sonrası sermayeye oranı %25,11 olacaktır. Ortak satışı kapsamında Halka Arz Edilen Paylar'ın nominal değeri 70.348.000 TL olup, halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %10,04'tür. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

***Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir***

Potansiyel yatırımcılardan her biri, kendi koşulları çerçevesinde yatırımlarının uygunluğunu tespit etmek zorundadır.

Potansiyel yatırımcıların bilhassa;

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;

**AĞAOĞLU AVRASYA YATIRIM MENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. Akatlar Bulvarı F Blok Kat: B  
İc Kapı No: 2 Kat: 5/13 İSTANBUL  
Kozyatağı M.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 407338-5  
Mersis Numarası: 00918628120001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cadı Parkmaya Sitesi  
F-2/A Blok No: 1 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0 212 195 48 71 Fax: 0 212 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
58 İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Akatlar Bulvarı No: 3/İc Kapı No: 189  
Ağaçlı My Newworld Kat: 13 İSTANBUL  
Tel: 0212 700 36 00 Fax: 0212 352 36 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 047800367870001





ve yeni salgınlar küresel iktisadi faaliyetin yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamalara ve ekonomik daralmaya sebep olabilir ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkileyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Deprem ve doğal afetler nedeniyle portföydeki gayrimenkuller zarar görebilir, terör olayları veya tehditleri Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem veya doğal afet Şirket'in yatırımlarının zarar görmesinin yanı sıra, Türkiye'nin ekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Diğer yandan terör saldırıları toplumsal huzursuzluğa yol açabilecek benzeri olaylar Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilir, satın alma gücünün azalmasına neden olarak Şirket'in gayrimenkul satışlarını düşürebilir ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve ekonomik durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

***Piyasa riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Bu kapsamda piyasa riski Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

***Döviz kuru riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

***Kredi riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Karşı tarafların Şirket'e olan yükümlülüklerini yerine getirmemesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

***Faiz oranı riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Piyasadaki faiz oranlarının değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Bu dalgalanmalar Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir ve Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

***Likidite riski Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir***

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilmekte olup bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

**AGAĞLU AVRAKA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlâşlı Bulvarı F Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Atasehri / İSTANBUL  
Kozyatıcı V.D. : 0091863212  
Ticaret Sicil No. 497334/B  
Mersis Numarası : 0009186321200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Moya Sitesi  
F-2/A Blok No:78 Beşiktaş 34808 İSTANBUL  
Tel:0 212 352 9177 Fax: 0 212 352 9362  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 5359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1 İhraççı hakkında genel bilgi

#### 6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Şirket'in ticaret unvanı "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

|  |  |
|--|--|
| Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul |
| Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü      | İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü                                       |
| Ticaret Sicil Numarası                       | 497338-5   |
| Ticaret Siciline Tescil Tarihi               | 19.12.2023   |

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

Şirket, 19.12.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" unvanı ile anonim şirket türünde kuruluş tarihinden itibaren sınırsız olarak kurulmuştur. Bu kuruluş 20.12.2023 tarih ve 10983 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

SPK tarafından verilen 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 05.12.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00103654362 sayılı onay yazılarını takiben 13/12/2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararı ile Şirket, "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Anılan bu Esas Sözleşme değişikliğinde, Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

#### 6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Hukuki Statüsü            | Anonim Şirket  |
| Tabi Olduğu Mevzuat       | T.C. Kanunları   |
| İhraççının Kurulduğu Ülke | Türkiye Cumhuriyeti  |
| Kayıtlı Merkezinin Adresi | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul |
| Fiili Yönetim Adresi      | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul |
| İnternet Adresi           | <a href="http://www.agaoglugyo.com.tr">www.agaoglugyo.com.tr</a>       |
| Telefon Numarası          | 0216 687 13 30   |
| Faks Numarası             | 0 850 228 34 70  |

#### İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket'in tabi olduğu başlıca mevzuata ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL  
Kozlucalı V.D. 497338-5  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009866281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akal Mah. Zbulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:48 Beşiktaş 34395 İSTANBUL  
Tel:0 212 366 236 70 Fax: 0 212 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
61 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL  
Kozlucalı V.D. 497338-5  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis No:0476003678700011

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Şirket, Kurul'un 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı iznini takiben, 13/12/2024 tarihinde tescil edilen 11.12.2024 tarihli olağanüstü genel kurul kararı ile "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup GYO'ya dönüşmüş olduğundan SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir.

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerine ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket, çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 105.652.000 TL nominal değerli B Grubu pay ve mevcut ortak Ali İbrahimağaoğlu'na ait 70.348.000 TL nominal değerli B Grubu pay olmak üzere toplamda 176.000.000 TL nominal değerli B Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, GYO Tebliği'nin 22. maddesi ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlemektedir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım kârı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirmesi için yeterli kabul edilir.

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlalür Blok No:4B  
İc. Katı No:2 Akşehir / İSTANBUL  
Kızyatağı V.D. : 0991862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 78 Beşiktaş 34135 İSTANBUL  
Tel: 0 212 357 33 00 Fax: 0 212 357 33 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

62

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlalür Blok No:4B  
Ağaoğlu Mah. Nispetiye Atarış / İSTANBUL  
Tel: 0212 700 35 00 Fax: 0212 700 35 12 76  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 476036767 Tic. Sic. No: 271081  
Mersis No: 0476003676700011

Mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması istisna olarak kabul edilir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: (i) ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul' a beyan edilmesi gerekmektedir.

### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar**

GYO'ların yatırımlarına yönelik GYO Tebliği'nde mevcut olan sınırlamalara aşağıda liste halinde yer verilmektedir:

- GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.

**AGAĞLI İYİ YAŞIYA GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No 4B  
İc. Kat: No: 2 A/Şehir: İSTANBUL  
Kod: 34122  
Ticaret Sicil No: 009162812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mahallesi Cad. Park Mayas Sitesi  
F-2/A Blok No:17 Şişli/İstanbul  
Tel: 0212 700 05 00 Pbx 0212 700 05 00  
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357528  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0983-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No 4B  
İc. Kat: No: 2 A/Şehir: İSTANBUL  
Kod: 34122  
Ticaret Sicil No: 009162812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 0009186281200001

- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirebilirler.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak iştiraklerine, yalnızca

GAOĞLU MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34325 İSTANBUL  
Tel:0(012) 358 35 77 Fax: 0(012) 358 35 78  
www.gaoğluyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 27228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

GAOĞLU MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34325 İSTANBUL  
Tel:0(012) 358 35 77 Fax: 0(012) 358 35 78  
www.gaoğluyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 27228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

GAOĞLU MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34325 İSTANBUL  
Tel:0(012) 358 35 77 Fax: 0(012) 358 35 78  
www.gaoğluyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 27228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

### Cevre Mevzuatı

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlar için çevre mevzuat kapsamında ek izin ve onayların alınması gerekmektedir. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket'in faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. 2872 sayılı Çevre Kanunu, çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirlerin genel hatlarını ve bu tedbirlere uymamanın sonuçlarını düzenlemektedir.

### Cevresel Etki Değerlendirmesi

Çevreyi kirletme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler, Çevre Kanunu madde 11 kapsamında 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca ÇED raporu almak ve çeşitli çevre lisansları ve ikincil mevzuat kapsamında gereken ilgili diğer lisansları almakla yükümlüdür. ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ilgili Yönetmelik EK-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.

- Çevre Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.

- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirilmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel

esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. “ÇED Olumlu” kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Olumlu” kararı geçersiz sayılır.

- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

“ÇED Olumlu” veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı bulunan ve eşik değeri olan projelerde yapılacak kapasite artışı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması durumunda, her bir kapasite artışı miktarının mevcut proje kapasite ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği’nin EK-1’inde yer alan eşik değerinde olması ya da üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği’nin 8. maddesi kapsamında; EK-2’deki listede yer alan eşik değer ve üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği’nin 16. maddesi kapsamında yeniden başvuru yapılması gerekmektedir.

### Çevre İzni

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu’nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülüklerle uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi 1 yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği’nin “Çevre iznine tabi olmayan işletmeler” başlıklı m.17 hükmü uyarınca, yönetmeliğin EK-1 ve EK-2 listelerinde yer aldığı halde alıcı ortama herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı olmayan işletmeler yetkili merciye müracaat etmek zorundadır.

### Atık Yönetimi

Proje faaliyetleri kapsamında ortaya çıkan atıkların muhafazası ve bertarafının Atık Yönetimi Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği, Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uygun şekilde yürütülmesi ve bunların yönetiminin çevre ve insan sağlığına zarar vermeden sağlanması gerekmektedir.

Şirket’in projeleri kapsamında hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının dökülmesi, atıkların toplanması, depolanması, muhafazası, bertarafı, yönetimi, yıkım ve inşaat faaliyetleri sırasında Şirket’in tabi olduğu çevre mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

### Sıfır Atık

12.07.2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği, sıfır atık



sistemi kurması zorunlu olan ve gönüllülük esasına dayalı olarak sıfır atık sistemi kurmak isteyen işletmelere ilişkin hususları düzenlemektedir. Bu kapsamda ÇED Yönetmeliği kapsamında ÇED uygulamasına tabi işletmeler ve seçme eleme kriterine tabi işletmelerin sırasıyla 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sıfır atık sistemine geçmesi ve Sıfır Atık Belgesi alması zorunludur.

Sıfır atık yönetim sistemini kuran tesisler, sorumluluk alanları dahilindeki tüm kişi ve kuruluşları atıkları türlerine göre ayırmaya ve ayrı biriktirmeye teşvik etmekle, israfı önlemeye yönelik çalışmalarda bulunarak atık oluşumunun önlenmesini veya azaltılmasını sağlamakla, sıfır atık sistemine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çıkarılan kılavuzlara uymakla ve hizmetlerini bu kılavuzlara entegre etmekle, sıfır atık yönetim sistemini sorumluluk alanındaki tüm kişi ve kuruluşlara ilan yoluyla duyurmakla, sıfır atık yönetim sisteminin yaygınlaştırılması ve bu konudaki farkındalığın artırılmasına yönelik eğitim faaliyetleri yapmakla, sıfır atık bilgi sistemine kaydolarak gerekli bilgi ve belgeleri sisteme kaydetmekle yükümlüdür. Sıfır Atık Yönetmeliği hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında, söz konusu aykırı fiilin niteliğine göre Çevre Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Belediye Kanunu, Kabahatler Kanunu veya diğer mevzuatta öngörülen idari yaptırımlar uygulanır.

### **Sosyal Güvenlik Mevzuatı**

Sosyal güvenliğe ilişkin mevzuat 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan korunmaya muhtaç durumda olan işçileri korumayı ve işverenlerin bu husustaki sorumluluklarını düzenler. Şirket'in işçi istihdamında bulunmasından kaynaklı işveren konumunda bulunması nedeniyle Sosyal Sigortalar Kanunu ve ikincil mevzuatta işverenlere öngörülen yükümlülüklerle uymak zorundadır. Şirket en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte işyeri bildirgesini Sosyal Güvenlik Kurumu'na vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde bu bildirim Sosyal Güvenlik Kurumu'na yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez.

### **İş Sağlığı ve Güvenliği**

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ikincil mevzuatı kapsamında işyerleri tehlike sınıflarına göre üç kategoride sınıflandırılmaktadır: çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerleridir. 26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin EK-1 numaralı eki uyarınca sanayi ve imalat projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri ve enerji projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri az tehlikeli işyeri nitelendirmesine tabidir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup bu çerçevede (a) mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dahil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapar, (b) işyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığını izler, denetler ve uygunsuzlukların giderilmesini sağlar, (c) risk değerlendirmesi yapar veya yaptırır, (ç) çalışana görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne alır, (d) yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayati ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, mevcut eğitimlerin düzenli olarak yapılması ve

tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve raporlanması, iş sağlığı ve güvenliği sistemi dokümantasyon yapısının oluşturulmasında teknik destek verilmesi, iş sağlığı ve güvenliği eğitimlerinin verilmesi, periyodik olarak denetimlerin yapılması ve raporlama, alt işverenlere yönelik örnekleme yöntemi ile dokümantasyon denetimlerinin yapılması, işyerinde kullanılması gereken güvenlik ve sağlık işaretlerinin tespit edilmesi, işyerinde kullanılması gereken kişisel koruyucu donanım standartlarının hazırlanması, işyerinde çalışan personelin görevlerine göre yapılacak olan sağlık muayene ve tetkiklerini belirten sağlık standardının hazırlanması, işyerinde yapılacak olan test ve ölçümlere ilişkin izleme ve ölçme planının oluşturulması ve takibi, mevzuat değişikliklerinden firmanın haberdar edilmesi ve değişikliklerin işyerine entegre edilmesinde teknik destek verilmesi, iş müfettişleri tarafından yapılacak olan denetimlere iştirak edilmesi, kaza-araştırma raporlarının oluşturulması ve/veya oluşturulan raporların kontrolü ve kaza sonrası düzeltici faaliyetlerin belirlenmesinde teknik destek verilmesi ve 15.05.2013 tarihli ve 28648 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik gereğince işyerinde çalışan üst düzey, orta düzey ve diğer çalışanlara yapılacak olan yıllık eğitim planına göre eğitimlerin verilmesi.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu 6. maddesi uyarınca ilgili işyerlerinin iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirmesi gerekmektedir.

### **Tüketici Hukuku Mevzuatı**

6502 sayılı TKHK'nın amacı; kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirme ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.

TKHK uyarınca, kanunlarda veya taraflar arasındaki sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallarda ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile taşınmazın teslim tarihinden itibaren 5 (beş) yıldır. Ayıp, ağır kusur ya da hile ile gizlenmişse zamanaşımı hükümleri uygulanmaz.

TKHK'nın 40. maddesi uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir. Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamamaktadır. Ticaret Bakanlığı'nın projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur. Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her hâlükârda sözleşme tarihinden itibaren 48 (kırk sekiz) ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır. Şirket, satışlarının çoğunluğunu, ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda Şirket ön ödemeli satışlar bakımından uygulama alanı bulan, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik de dahil olmak üzere tüketici hukuku mevzuatına uymakla yükümlüdür.

### **Veri Koruma**

Türkiye'nin ilk veri koruma kanunu olan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu, 95/46/AT sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır. 07.10.2016 tarihi itibarıyla kişisel verilerin yasadışı yollarla toplanması, işlenmesi ve iletilmesi durumunda

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İstinye Bulvarı No:138  
Açsöğüt Meydanı Kat:5 Şişli - İSTANBUL  
Tel: 0212 700 13 00 Faks: 0212 700 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4780036781 Tic. Sic. No: 271081  
Mersis No: 0478003678700011

GAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İstinye Bulvarı Blok No:4B  
İstinye Kat:5 A.Şişli - İSTANBUL  
Kod No: 009132812  
Tic. Sic. No: 497338-5  
Mersis Numarası: 000913628120001

GAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş - 34383 İSTANBUL  
Tel: 0212 357 35 77 Faks: 0212 257 35 77  
www.gaoğluyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8360  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

5237 sayılı Türk Ceza Kanunu tahtında idari para cezaları ve cezai yaptırımlar getirilmiştir. KVKK aşağıdaki önemli hükümleri içermektedir:

- kişisel bilgiler sadece veri sahibinin açık rıza vermesi halinde işlenebilir;
- veri sahipleri kendi kişisel verilerine erişme ve veri sorumlusuna başvurma hakkına sahiptir;
- ülke dışına veri transferi için veri sahibinin açık rızası gereklidir ve
- kuruluşlar bilgi güvenliği sağlamak için gerekli güvenlik önlemlerini almak zorundadır.

KVKK, kişisel veri işleyen tüm şirketler için geçerlidir ve gerçek kişi müşterilere, tedarikçilere ve çalışanlara ilişkin kişisel verileri kapsamaktadır. KVKK uyarınca veri sorumlusu, kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

KVKK'da, aralarında hapis cezalarının, idari para cezalarının ve tazminatların da bulunduğu çeşitli yaptırımlar bulunmaktadır. KVKK'yı ihlal eden veri sorumluları, bir yıldan dört yıla kadar hapis cezasını da kapsayan çeşitli cezalara çarptırılabilir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde Şirket aleyhine yürütülen herhangi bir ceza, soruşturma veya talep bulunmamakta olup Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde Şirket aleyhine şikâyette bulunulmamıştır.

KVKK'nın "Veri Sorumluları Sicili" başlıklı 16. maddesi uyarınca kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Siciline kaydolmak zorundadır. Ancak, işlenen kişisel verinin niteliği, sayısı, veri işlemenin kanundan kaynaklanması veya üçüncü kişilere aktarılma durumu gibi Kurulca belirlenecek objektif kriterler göz önüne alınmak suretiyle, Kurul tarafından, Veri Sorumluları Siciline kayıt zorunluluğuna istisna getirilebilir. Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 11.03.2021 tarih ve 2021/238 sayılı Kararı kapsamında yıllık çalışan sayısı 50'den çok veya yıllık mali bilanço toplamı 25 milyon TL'den çok olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları ile yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları Veri Sorumluları Siciline kayıtlı olmakla yükümlüdür.

Şirket'in yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda Veri Sorumluları Sicili kayıt yükümlülükleri bulunmaktadır.

KVKK'nın 18. maddesi uyarınca Veri Sorumluları Siciline ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmeyen şirketler hakkında yalnızca idari para cezası uygulanmakta olup Veri Sorumluları Sicili kayıt yükümlülüğünü yerine getirmeyen şirketler, para cezasına çarptırılabilir. Bu kapsamda Şirket, işbu izahname tarihi itibarıyla Veri Sorumluları Siciline kayıtlıdır.

## **İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat**

### **İnşaat ve Yapı Kullanımı**

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı) alınması mecburidir. Ayrıca, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından yapı kullanma izni alınması gerekir.

GYO Tebliğ madde 25(1)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

**AGAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İncekaya Bulvarı E Blok Kat:4B  
İc Kantonu Maslak / İSTANBUL  
Köy No: 73 / D: 0091862512  
Ticaret Sicil No: 197338/5  
Mersis Numarası: 009186251200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Metro Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34375 İSTANBUL  
Tel: 0 212 333 55 77 Fax: 0 212 333 55 36  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 31228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İncekaya Bulvarı E Blok Kat:4B  
İc Kantonu Maslak / İSTANBUL  
Köy No: 73 / D: 0091862512  
Ticaret Sicil No: 197338/5  
Mersis Numarası: 009186251200001

İlk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İzin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaatla başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, çevre her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

### **Yapı Ruhsatları**

İmar Kanunu'nun 29. maddesi uyarınca yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaatla başlanması gerekir. Bu süre zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır.

### **Yapı Kullanma İzinleri**

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak ;Ağaoğlu My World Andromeda Residence Sitesi'nde 6 adet, Ağaoğlu My Office Ataşehir projesinde 1 adet, Ağaoğlu Eltes Gold projesinde 1 adet, Ağaoğlu My Newwork projesinde 1 adet, Ağaoğlu Maslak 1453 projesinde 2 adet, Ağaoğlu My Home Maslak projesinde 3 adet, Ağaoğlu My Town İspartakule projesinde 1 adet, Ağaoğlu My Office 212 projesinde 1 adet, Ağaoğlu My City Bahçelievler projesinde 1 adet, Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi projesinde 13 adet, Ağaoğlu My Country projesinde 1 adet ve Boğaziçi villaları projesinde 1 adet olmak üzere toplam 32 adet yapı kullanma izni bulunmaktadır.

### **İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı**

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca faaliyeti sırasında çerçevesinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseler gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadır. Gayrisihhi müesseseler de kendi içlerinde birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi müesseseler olarak üçe ayrılmaktadırlar. Konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseler birinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılırken, konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gerekmeyen, bununla birlikte müessesenin faaliyetinin gerektirdiği durumlarda izin verilmeden önce civarında ikamet edenlerin esenlik ve istirahatı hususunda konumu, tesisatı ve vaziyeti itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşması için inceleme yapılması gerekli müesseseler ikinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadırlar. Bu kapsamda, söz konusu müesseseler: (i) geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve (ii) işletmenin faaliyet alanında gerekli mesleki niteliklere sahip bir yönetici atamalıdır. Belediyeler, hijyenik ve hijyenik olmayan tesisleri denetleme ve bu tesislerin kamu sağlığı ve çevre bakımından tehlike arz etmesi halinde, söz konusu tesisin faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulması dahil olmak üzere gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL**

**YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Barbaros Mah. İstiklal Bulvarı No:3 Kat:3 No:18B

İSTANBUL

İle Kat:2 Aş. Kat:15 İSTANBUL

Koşulları V.D. 009/1862812

Ticaret Sicil No: 417338-5

Mersis Numarası: 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Akai Mah. Ebulula Mahallesi Caddesi Parkmaya Sitesi

F-2/A Blok No:18 Kat:33 İSTANBUL

Tel:0 (212) 352 3571 Fax: 0 (212) 352 3572

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357928

Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İstiklal Bulvarı No:3 Kat:3 No:18B  
Ağaoğlu My Newwork A.Ş. İSTANBUL  
Tel:0212 352 3571 Fax: 0212 352 3572  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478003571  
Mersis No:04780035710000171081

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir. İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in merkez ofisi için halihazırda işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır.

### 6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

Şirket'in kuruluşundan itibaren faaliyetlerinin gelişimindeki önemli detaylar aşağıda açıklandığı şekildedir.

| Tarih | Gelişme   |
|-------|---|
| 2023  | <p>Şirket, 19.12.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" unvanı ile anonim şirket türünde kurulmuştur.</p> <p>Şirket'in kuruluş sermayesi 210.971.706,63 TL değerinde olup her biri 0,01 TL itibari değerde 21.097.170.663 adet tamamı nama yazılı paya ayrılmıştır. Bu sermayenin tamamı, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 180819 ticaret sicil numarası ile kayıtlı bulunan Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'nin aktifinde yer alan gayrimenkullerin Kurumlar Vergisi Kanunu ile TTK hükümleri uyarınca bölünerek aynı sermaye olarak konulması suretiyle karşılanmıştır.</p>  |
| 2024  | <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesi 05.03.2024 tarihinde 239.028.293,37 TL'si geçmiş yıl karlarından ve 50.000.000 TL'si nakden olmak üzere 289.028.293,37 TL arttırılmış ve bu suretle Şirket'in 210.971.706,63 TL değerindeki çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL'ye arttırılmıştır.</p> <p>Akabinde, Şirket, 02.07.2024 tarihinde eş zamanlı sermaye azaltımı ve sermaye artırımını işlemleriyle 500.000.000 TL değerindeki çıkarılmış sermayesini 239.028.293,37 azaltıp, eş anlı olarak 334.376.293,37 TL arttırmış ve bu suretle çıkarılmış sermayesini 595.348.000 TL'ye ulaştırmıştır. Söz konusu sermaye artırımının 324.835.000 TL'si aynı olarak, 9.541.293,37 TL'si ise nakden arttırılmıştır. Aynı sermaye artırımında Acıbadem Villaları ve Boğaziçi Villaları'nda yer alan gayrimenkuller Şirket'e devredilmiştir.</p> <p>SPK tarafından verilen 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 05.12.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00103654362 sayılı onay yazılarını takiben 13/12/2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararı ile Şirket, "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak GYO'ya dönüşmüştür.</p> <p>Bu doğrultuda, Şirket, Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.</p> |

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Baros Mah. İnönü Kur. Evi No:4B  
Ağaoğlu My Network İşhanı / İSTANBUL  
Tel: 0212 701 35 00 Faks: 212 692 12 76  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8368  
Mersis No: 047800067810001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park May. Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0212 352 05 71 Fax: 0212 352 05 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
72 İstanbul Ticaret Sicil No: 367528  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8368  
Mersis No: 0922009835900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Baros Mah. İnönü Kur. Evi No:4B  
Ağaoğlu My Network İşhanı / İSTANBUL  
Tel: 0212 701 35 00 Faks: 212 692 12 76  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8368  
Mersis No: 047800067810001

### 6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

### 6.2. Yatırımlar

#### 6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla yatırımları, gayrimenkul portföyünden oluşmaktadır. Şirket'in gayrimenkul portföyü; Ağaoğlu My World Andromeda Residence Sitesi, Ağaoğlu My Office Ataşehir, Ağaoğlu Eltes Gold, Ağaoğlu My Newwork, Ağaoğlu Maslak 1453, Ağaoğlu My Home Maslak, Ağaoğlu My Town Ispartakule, Ağaoğlu My Office 212, Ağaoğlu My City Bahçelievler, Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi ve Ağaoğlu My Country'de yer alan bağımsız bölümler, Ataşehir'de yer alan arsalar ve Acıbadem ve Boğaziçi villalarından oluşmaktadır.

İzahname'de yer verilen finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in tamamlanan ve devam eden yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

| Yatırımlar                                  | Coğrafi Konumu                    | Tamamlanma Derecesi (%) | Finansman Şekli                        |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--|
| Ağaoğlu My World Andromeda Residence Sitesi | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi     | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |
| Ağaoğlu My Office Ataşehir                  | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi     | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |
| Ağaoğlu Eltes Gold                          | İstanbul İli, Ümraniye İlçesi     | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |
| Ağaoğlu My Newwork                          | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi     | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |
| Maslak 1453                                 | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi,     | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |
| Ağaoğlu My Home Maslak                      | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi      | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |
| Ağaoğlu My Town Ispartakule                 | İstanbul İli, Avcılar İlçesi      | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |
| Ağaoğlu My Office 212                       | İstanbul İli, Bağcılar İlçesi     | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |
| Ağaoğlu My City Bahçelievler                | İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |
| Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi                | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi     | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |
| Ağaoğlu My Country                          | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi     | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |
| Ataşehir Arsaları                           | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi     | 0,00                    | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
Barbaros Mah. Akatlar Bulvarı F Blok Kat: 4/3 F-2/A Blok No:15 Beşiktaş 34065 İSTANBUL  
İc Kapı No: 15 / Sarıyer / İSTANBUL  
Tel: 0 212 352 36 77 Fax: 0 212 352 36 29  
Kozvağanköy V.D. 0918628/2  
Ticaret Sicil No: 97338/5  
Mersis Numarası: 000918628/200001  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357226  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
73 Mersis No: 0-9220-0383-5900017

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Akatlar Bulvarı No 3 İc Kapı No:188  
Ağaoğlu My Newwork Ataşehir / İSTANBUL  
Tel: 0212 709 35 00 Fax: 0212 709 32 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 47800359 / 000001  
Mersis No: 047800359/000001

| Yatırımlar         | Coğrafi Konumu                | Tamamlanma Derecesi (%) | Finansman Şekli                        |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------|--|
| Acıbadem Villaları | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi  | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |
| Boğaziçi Villaları | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, | 100                     | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |

Söz konusu gayrimenkuller finansal tablolarda kısmen stoklar kısmen de yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanmıştır. Şirket'in İzahname'de yer alan mali tablo dönemleri itibarıyla stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir.

Uygulanan muhasebe standartları gereği aşağıda stoklar için belirtilen tutarlar stokların elde etme maliyetini, yatırım amaçlı gayrimenkuller için belirtilen tutarlar yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini göstermektedir.

30.09.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

|                   | 30 Eylül 2024      | 31 Aralık 2023     |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Ticari Mallar (*) | 943.059.263        | 747.216.011        |
| <b>Toplam</b>     | <b>943.059.263</b> | <b>747.216.011</b> |

(\*) Ticari mallar Şirket'in alım satım karı elde etmek amacıyla elde tutmuş olduğu gayrimenkullerden oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkullere ilişkin detay bilgiler aşağıdaki şekildedir;

| 30 Eylül 2024                | Gayrimenkullerin Niteliği | Tutarı             |
|------------------------------|---------------------------|--------------------|
| My Newwork Ofis ve Dükkanlar | 63 Adet Ofis              | 52.731.949         |
| Maslak 1453 Ofisler          | 39 Adet Ofis ve İşyeri    | 155.266.264        |
| Çekmeköy Park Sitesi         | 135 Adet Konut            | 524.292.720        |
| Boğaziçi Villaları           | 1 Adet Villa              | 210.768.330        |
| <b>Ticari Mallar</b>         |                           | <b>943.059.263</b> |

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

| Maliyet Bedeli                                    | Arsa               | Bina                 | Toplam               |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>19 Aralık 2023 bakiye</b>                      | <b>294.791.017</b> | <b>8.928.629.406</b> | <b>9.223.420.423</b> |
| Alımlar   | --                 | --                   | --                   |
| Transfer  | --                 | --                   | --                   |
| Yeniden değerlendirme değer artışı/(azalışı), net | --                 | --                   | --                   |
| Satışlar  | --                 | --                   | --                   |
| <b>31 Aralık 2023 bakiye</b>                      | <b>294.791.017</b> | <b>8.928.629.406</b> | <b>9.223.420.423</b> |
| Alımlar   | --                 | 298.398.809          | 298.398.809          |
| Transfer  | --                 | --                   | --                   |
| Yeniden değerlendirme değer artışı/(azalışı), net | (14.386.574)       | (313.816.810)        | (328.203.384)        |
| Satışlar  | --                 | (134.095.810)        | (134.095.810)        |
| <b>30 Eylül 2024 bakiye</b>                       | <b>280.404.443</b> | <b>8.779.115.595</b> | <b>9.059.520.038</b> |

Şirket yatırımlarını özkaynaklar, banka kredileri, satıcı kredileri (ticari borçlar) ve kısmen de diğer borçlarla finanse etmektedir. Şirket'in İzahname'de yer alan mali tablo dönemleri itibarıyla ilgili kalemlerin bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

**AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Nispetiye Bulvarı F Blok No:4B  
İç Kısıt No: 2009 / Şehir / İSTANBUL  
Kozluk V.D. 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497368  
Mersis Numarası: 009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad Mah. Zbulula Mah.ın Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34336 İSTANBUL  
Tel:0(212) 352 38 17 Fax: 0(212) 352 38 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 33 228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8389  
Mersis No: 0-9220-0883-590001

|                      | 30.09.2024            | 31.12.2023            |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ticari Borçlar       | 7.954.190             | 0                     |
| Banka Kredileri      | 599.169.403           | 756.254.554           |
| Özkaynaklar          | 8.050.060.586         | 8.151.560.112         |
| Diğer Borçlar        | 7.419.795             | 34.731.590            |
| Diğer Yükümlülükler  | 1.400.047.623         | 1.084.714.864         |
| <b>Pasif Toplamı</b> | <b>10.064.651.597</b> | <b>10.027.261.120</b> |

Anılan kalemlerin oransal dağılımını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

|                      | 30.09.2024  | 31.12.2023  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Ticari Borçlar       | 0,08%       | 0,00%       |
| Banka Kredileri      | 5,95%       | 7,54%       |
| Özkaynaklar          | 79,98%      | 81,29%      |
| Diğer Borçlar        | 0,07%       | 0,35%       |
| Diğer Yükümlülükler  | 13,91%      | 10,82%      |
| <b>Pasif Toplamı</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

### 1) Ağaoğlu My World Andromeda Residence Sitesi

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 ada 4 parselde konumlu farklı nitelikli 27 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Bağımsız bölümler 6 bloktan oluşan Ağaoğlu My World Andromeda Residence kapsamında yer almaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. C6, C7, C8, C9, F ve G blokta bulunan bağımsız bölümler dükkan, fitness, ofis ve işyeri niteliğindedir.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 575 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 2.269.718.000 TL olarak tespit edilmiştir.



**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Barbaros Mahallesi Bulvarı Blok No 4B  
 İç Kapı No: 2 / Maslak / İSTANBUL  
 Kurumun V.D. No: 009/867812  
 Ticaret Sicil No: 97338-5  
 Mersis Numarası: 0609186281200001

**Akai Mahallesi Bulvarı Mardin Cad. Park May Sitesi**  
**F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34330 İSTANBUL**  
 Tel: 0 (212) 359 3177 Fax: 0 (212) 359 3177  
 www.menkulmenkul.com.tr  
 İstanbul Ticaret Sicil No: 351228  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
 Mersis No: 0-9220-0993-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
 Barbaros Mahallesi Bulvarı Blok No: 188  
 Ağaoğlu My World Andromeda Sitesi / İSTANBUL  
 Tel: 0212 359 3177 Fax: 0212 359 3177  
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 4760036781 Tic. Sicil No: 271081  
 Mersis No: 0478003678700011



## 2) Ağaoğlu My Office Ataşehir

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Kùçùkbakkalkùy Mahallesi, 3338 ada 4 parselde yer alan ana taşınmazda konumlu 15, 16, 64 ve 65 numaralı ofis nitelikli 4 adet bağımsız b÷lùmden oluşmaktadır. S÷z konusu bağımsız b÷lùmler Ağaoğlu My Office Ataşehir'de yer almaktadır.

Bağımsız b÷lùmler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tùm bağımsız b÷lùmlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 576 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız b÷lùmlerin toplam değerleri 674.971.000 TL olarak tespit edilmiştir.



## 3) Ağaoğlu Eltes Gold

İstanbul İli, Ùmraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, Kemerdere Mevkii, 14206 parselde, A blokta konumlu, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 ve 16 numaralı, depolu dükkan nitelikli, 11, 13, 15, 17 ve 30 numaralı, dükkan nitelikli 14 bağımsız b÷lùmden oluşmaktadır. S÷z konusu bağımsız b÷lùmler Ağaoğlu Eltes Gold'ta yer almaktadır.

Bağımsız b÷lùmler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tùm bağımsız b÷lùmlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 578 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız b÷lùmlerin toplam değerleri 428.350.000 TL olarak tespit edilmiştir.



**AĞAOĞLU AVRASYA ÇAYRIMENKUL**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.  
Barbaros Mahallesi, Bulvarı Blok No:4B  
İc Kari 162 Ataşehir / İSTANBUL  
Køy Bağımları D: 099 162812  
Ticaret Sicil No: 492338-5  
Mersis Numarası: 0816186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.**  
Akat Man. Ebulula Mirdin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/1 Blok No:18 Beşiktaş 34375 İSTANBUL  
Tel:0(212)3573577 Fax: 0(70)2185136 10  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Merkezi No: 0 9220 0983-5900017

*[Handwritten signature]*

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.**  
Barbaros Mahallesi, Bulvarı Blok No:188  
Ağaoğlu My Office Ataşehir / İSTANBUL  
Tel:0212 700 45 00 Fax:0212 700 12 78  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4780035787 Ticaret Sicil No: 4780035787  
Mersis No: 0816003478700011

#### 4) Ağaoğlu My Newwork

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3343 ada 2 parselde yer alan '30 katlı ofis betonarme işyeri ve arsası' nitelikli ana taşınmazda, farklı katlarda konumlu ofis ve dükkan nitelikli 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Ağaoğlu My Newwork'te yer almaktadır.

31 adet bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, diğer bağımsız bölümler satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 579 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 4.340.156.000 TL olarak tespit edilmiştir.



#### 5) Maslak 1453

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parselde yer alan '37 adet betonarme bina ve arsası' nitelikli ana taşınmazda 39 adedi F3 blokta, 7 adedi T4 blokta konumlu olmak üzere toplam 46 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Ağaoğlu Maslak 1453'te yer almaktadır.

7 adet bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, diğer bağımsız bölümler satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 580 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.354.694.000 TL olarak tespit edilmiştir.

**GAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
İRİŞİM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İsmailpaşa Bulvarı F Blok No 4B  
K:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kıymetli V.D. : 0091862812  
Tic. Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Marjın Cad. Park Mh. Ya Silesi  
F-2/A Blok No:18 Boştaş 34835 İSTANBUL  
Tel:0(212) 502 35 77 Fax: 0(212) 352 36 28  
www.vakifalim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0993-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İsmailpaşa Bulvarı No 3 İSTANBUL  
Ağaoğlu My Newwork Ataşehir / İSTANBUL  
Tel:0212 700 00 00 Fax:0212 700 00 05  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4780036787 Tic. Sicil No: 270881  
Mersis No:0478003678700011



## 6) Ağaoğlu My Home Maslak

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 1 ada 139 parselde yer alan ana taşınmazda, 1 adedi B1, 2 adedi B2 blokta konumlu 3 adet dubleks konut, C Blokta konumlu 16 adet dükkan ve yine C Blokta konumlu 16 adedi ofis nitelikli olmak üzere toplam 35 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Ağaoğlu My Home Maslak'ta yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 581 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değerleri 933.789.000 TL olarak tespit edilmiştir.



## 7) Ağaoğlu My Town İspartakule

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 654 ada 4 parselde, D Blokta, farklı katlarda konumlu, 1, 8, 9, 12, 14 ve 15 numaralı, dükkan nitelikli, toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Ağaoğlu My Town İspartakule'de yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 582 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değerleri 271.204.000 TL olarak tespit edilmiştir.

**AGAÖĞLU MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı, Blok No:4B  
İstanbul / Beşiktaş / İSTANBUL  
Kıyayatağı V.D : 0091852812  
Ticaret Sicil No : 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Manöevresi  
F-2/K Blok No:18 Beşiktaş 34735 İSTANBUL  
Tel:0212 352 35 11 Fax: 0212 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-9983-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı, Blok No:18B  
Ağaoğlu My Town, Atağa Mahallesi, Blok No:275  
Tel:0212 102 25 00 Fax:0212 102 27 1081  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478003578  
Mersis No:0478003678700011



## 8) Ağaoğlu My Office 212

İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 3270 ada 14 parselde yer alan ana taşınmazda, B blokta, 1. Bodrum katta konumlu, 1 numaralı, spor salonu nitelikli, bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölüm Ağaoğlu My Office 212'de yer almaktadır.

Bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 – 583 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümün değeri 43.589.000 TL olarak tespit edilmiştir.



## 9) Ağaoğlu My City Bahçelievler

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1073 ada 20 parselde yer alan ana taşınmazda konumlu, 2 ve 3 numaralı, dükkan nitelikli ve 7, 8, 9 ve 12 numaralı ofis nitelikli olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler Ağaoğlu My City Bahçelievler'de yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

**AGAÖĞLU AVUKATLARA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mahallesi, Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
İcra Kurulu Başkanı: Mustafa Kemal Akın  
Köydenetim V.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 0879186281200017

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0212 3637235 Fax: 0212 3637235  
E-posta: info@vakifmenkul.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 08720 2883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mahallesi, Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
Ağaoğlu My City Kurumlar V.D. : 0212 3637235  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4780036781  
Mersis No:0478003678700011

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 584 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 444.512.000 TL olarak tespit edilmiştir.



#### 10) Aġaoġlu Çekmeköy Park Sitesi

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 4014 parselde, arsa nitelikli ana taşınmazda, farklı bloklarda ve farklı katlarda konumlu, 135'i mesken, 7'si ofis-işyeri nitelikli olmak üzere toplam 142 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler Çekmeköy Park Sitesi'nde yer almaktadır.

7 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, diğer bağımsız bölümler ise satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 – 585 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 2.537.174.000 TL olarak tespit edilmiştir.



**AġAOġLU VE OĞLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mahallesi, Bulvarı No: 18, Kat: 2, Blok No: 413  
İc Kapı No: 2, Ateşlihan, ÇEKMEKÖY, İSTANBUL  
Köyün Adı: ÇEKMEKÖY, İlçe: ÇEKMEKÖY, İl: İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 295338-5  
Mersis Numarası: 0609005281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akademi Mahallesi, Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 18, Dosyaları: 34331, İSTANBUL  
Tel: 0(212) 262 99 77, Fax: 0(212) 262 06 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357 228  
Bodazlı Kurumlar V.D. 922 008 8489  
Mersis No: 08922008835990017

## 11) Aġaoġlu My Country

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3316 parselde yer alan ana taşınmazda, S blokta, farklı katlarda konumlu, 6, 7, 8 numaralı, dükkan nitelikli ve 10 numaralı restoran nitelikli olmak üzere toplam 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler Aġaoġlu My Country'de yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 586 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 89.775.000 TL olarak tespit edilmiştir.



## 12) Ataşehir Arsalar

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1, 2 ve 5 parsel numaralı arsa vasıflı 5 adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 577 sayılı değerlendirme raporunda anılan gayrimenkullerin toplam değeri 280.405.000 TL olarak tespit edilmiştir.



**AġAOġLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mahallesi, Sultan Murat E Blok, No: 188  
İc Katı No: 2 / Ataşehir / İSTANBUL  
Kayıt Sicil No: 274978/338-5  
Ticaret Sicil No: 274978/338-5  
Mersis Numarası: 08090018628120001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akademi Mahallesi, Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 28 / Boğaziçi / İSTANBUL  
Tel: 0 212 352 71 71 Fax: 0 212 352 36 28  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357229  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 6559  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

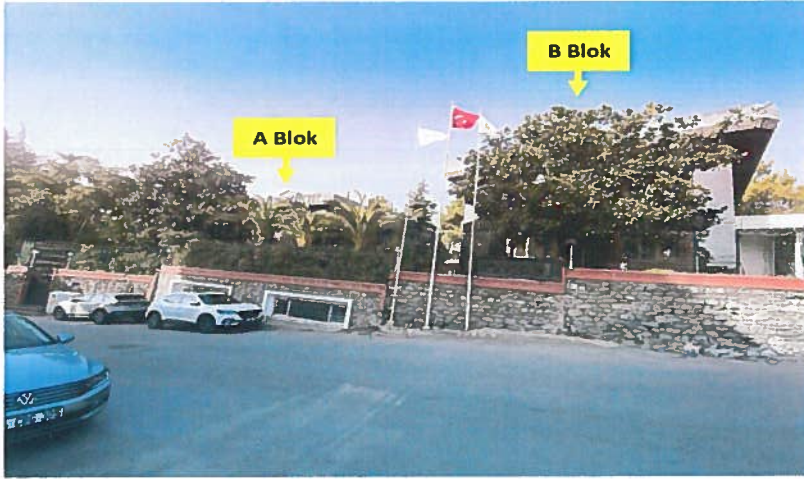


### 13) Acıbadem Villaları

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Bulgurlu Mevkii, 75 Ada 7 Parselde bulunan ana taşınmazda, A blok 1 numaralı ve B blok 1 numaralı işyeri nitelikli toplam 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 587 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 154.474.000 TL olarak tespit edilmiştir.



### 14) Boğaziçi Villaları

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 737 Ada 27 Parselde, on dokuz bloklu kargir villa nitelikli ana taşınmazda, 7 nolu blokta konumlu, 1 bağımsız bölüm numaralı, çatısı olan tripleks villa nitelikli gayrimenkulden oluşmaktadır.

Anılan gayrimenkul satış amacıyla elde tutulmaktadır.

Net Kurumsal Değerleme tarafından hazırlanan 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 – 588 sayılı değerlendirme raporunda anılan gayrimenkulün değeri 224.165.000 TL olarak tespit edilmiştir.

AGAOĞLU AVUKATLARA VE MENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
Barbaros Mah. İhlamı Bulvarı No:4B  
İc Kapı No:2 Ataşehir / SİĞİRİCİ  
Kocayatığı V.D. 099 962 9111  
Ticaret Sicil No: 49 12 88  
Mersis Numarası : 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mıyca Sitesi  
F-2/1 Blok No:18 Beşiktaş 34036 İSTANBUL  
Tel: 0 212 333 55 77 Fax: 0 212 333 55 70  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

*[Handwritten signature]*

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamı Bulvarı No:3 İc Kapı No:18B  
Ağaçözü M. Network Ataşehir / SİĞİRİCİ  
Tel: 0212 700 35 00 Fax: 0212 700 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 47800367870001  
Mersis No: 047800367870001



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

İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, 30.09.2024 tarihi itibarıyla tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Yatırımlarla ilgili olarak 6.2.1 maddesinde ayrıntılı bilgi verilmiştir.

| Yatırımlar                   | Coğrafi Konumu                | Tamamlanma Derecesi (%) | Finansman Şekli                        |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--|
| Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi | 100,00                  | Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri |

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

Yoktur.

### 6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi

Bir sermaye piyasası kurumu olan GYO'lar kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır.

KVK'nın 15/3. maddesi hükmü uyarınca GYO'ların kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılsın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde 3. fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç hükmü uyarınca GYO'lara uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir.

Hali hazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı

**AKAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mahallesi, Akatlar Bölgesi, Akatlar  
İc Kapısı No: 2 Akatlar, Beşiktaş/İstanbul  
Kod: 34392  
Ticaret Sicil No: 497834/015  
Mersis Numarası: 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebululı, Mardin Cad. Park Meyva Sitesi  
F-2/8 Blok No: 18 Beşiktaş 34392 İSTANBUL  
Tel: 0 212 250 71 77 Fax: 0 212 312 28 20  
E-posta: vny@vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 277228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mahallesi, Akatlar Bölgesi, Akatlar  
Ağaoğlu My Neighbourhood Akatlar/İSTANBUL  
Tel: 0212 700 45 45 Fax: 0212 700 45 45  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478000781 Tic. Sicil No: 277228  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017



Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Damga Vergisi Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca, GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır.

## 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 7.1. Ana faaliyet alanları

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

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca, Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

İzahname'ye konu finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket ağırlıklı olarak gayrimenkul satışı konusunda faaliyet göstermiş olup, 30.09.2024 ve 31.12.2023 itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hasılatının ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

|   | 1 Ocak –<br>30 Eylül 2024 | 19 Aralık-<br>31 Aralık 2023 |
|---|---------------------------|------------------------------|
| Yurtiçi satışlar  | 254.212.670               | 4.384.136                    |
| <i>Kira Gelirleri</i>                                       | 88.630.490                | 4.384.136                    |
| <i>Gayrimenkul Satış Gelirleri</i>                          | 165.582.180               | --                           |
| -- <i>Eltis Güneş Dükkan Satışları</i>                      | 80.111.335                | --                           |
| -- <i>My Home Maslak B1/251 Daire Satışı</i>                | 6.699.462                 | --                           |
| -- <i>Çekmeköy Park Daire Satışı</i>                        | 78.771.383                | --                           |
| <b>Brüt Satışlar</b>  | <b>254.212.670</b>        | <b>4.384.136</b>             |
| Satış iadeleri (-)  | --                        | --                           |
| <b>Satış İndirimleri (-)</b>                                | <b>--</b>                 | <b>--</b>                    |
| <b>Net Satışlar</b>   | <b>254.212.670</b>        | <b>4.384.136</b>             |
| <b>Satışların maliyeti (-)</b>                              | <b>(149.020.889)</b>      | <b>--</b>                    |
| -- <i>Eltis Güneş Satılan Dükkanların Maliyeti</i>          | <i>(99.925.280)</i>       | --                           |
| -- <i>My Home Maslak B1/251 Satılan Dairelerin Maliyeti</i> | <i>(34.170.530)</i>       | --                           |
| -- <i>Çekmeköy Park Satılan Dairelerin Maliyeti</i>         | <i>(14.925.079)</i>       | --                           |
| <b>Toplam</b>   | <b>(149.020.889)</b>      | <b>--</b>                    |
| <b>Brüt kar/(zarar)</b>                                     | <b>105.191.781</b>        | <b>4.384.136</b>             |

**AGAĞOĞLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B  
İc Kani No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kozuyatağı V.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No : 97338-5  
Mersis Numarası : 009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Martin Cad. Park Mya Sitesi  
F-2/A Blok No: 6 Beşiktaş 34035 İSTANBUL  
Tel: 0212 350 3500 Fax: 0212 350 3500  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No : 657228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 922 008 8359  
Mersis No : 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı No 3 İç Kani No:188  
Ağaoğlu Mah. Nispetiye / İSTANBUL  
Tel: 0212 700 35 00 Fax: 0212 700 35 00  
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 922 008 8359  
Mersis No : 047803367870001

| Şirket'in Gayrimenkul Portföyü              | Ekspertiz Raporu Değeri (TL) | Finansal Tablo Sınıflaması | Ekspertiz Raporu Tarihi ve No.'su          | Değerleme Tarihi |
|---|------------------------------|----------------------------|--|------------------|
| Ağaoğlu My World Andromeda Residence Sitesi | 2.269.718.000                | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 575 nolu | 30.09.2024       |
| Ağaoğlu My Office Ataşehir                  | 674.971.000                  | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 576 nolu | 30.09.2024       |
| Ağaoğlu Eltes Gold                          | 428.350.000                  | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 578 nolu | 30.09.2024       |
| Ağaoğlu My Newwork                          | 4.340.156.000                | YAG/Stok*                  | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 579 nolu | 30.09.2024       |
| Maslak 1453                                 | 1.354.694.000                | YAG/Stok**                 | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 580 nolu | 30.09.2024       |
| Ağaoğlu My Home Maslak                      | 933.789.000                  | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 581 nolu | 30.09.2024       |
| Ağaoğlu My Town Ispartakule                 | 271.204.000                  | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 582 nolu | 30.09.2024       |
| Ağaoğlu My Office 212                       | 43.589.000                   | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 583 nolu | 30.09.2024       |
| Ağaoğlu My City Bahçelievler                | 444.512.000                  | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 584 nolu | 30.09.2024       |
| Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi                | 2.537.174.000                | YAG/Stok***                | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 585 nolu | 30.09.2024       |
| Ağaoğlu My Country                          | 89.775.000                   | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 586 nolu | 30.09.2024       |
| Acıbadem Villaları                          | 154.474.000                  | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 587 nolu | 30.09.2024       |
| Boğaziçi Villaları                          | 224.165.000                  | Stok                       | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 588 nolu | 30.09.2024       |
| Ataşehir Arsaları                           | 280.405.000                  | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 577 nolu | 30.09.2024       |

(\* ) 31 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı gayrimenkul olarak, 63 adet bağımsız bölüm stok olarak sınıflanmaktadır.

(\*\* ) 7 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı gayrimenkul olarak, 39 adet bağımsız bölüm stok olarak sınıflanmaktadır.

(\*\*\*) 7 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı gayrimenkul olarak, 135 adet bağımsız bölüm stok olarak sınıflanmaktadır.

**7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi**

Yoktur.

## 7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

### 7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki / pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak gelirlerini gayrimenkul satış ve kiralama faaliyetlerinden elde etmektedir.

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhtilalci Bulvarı, F Blok No:4B  
İc Kısım No:2 Maslak, İSTANBUL  
Koruyucu ID : 0091862812  
Ticaret Sicil No:497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akal Mah. Ebulula March Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/1 Blok No:18 Beşiktaş 34385 İSTANBUL  
Tel:0(212)351 1111 Fax:0(212)351 1110  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
85 Mersis No 0-9220-0883-5900017





**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhtilalci Bulvarı, F Blok No:18B  
Ağaoğlu My Newwork Yatırım / İc Kısım No:1  
Tel:0212 700 35 00 Fax:0216 382 12 15  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 18030387 Tic.Sicil No:27941  
Mersis No:047600337870001

## Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı 2021 ve 2022 yıllarında sırası ile %5,1 ve %4,9 olan inşaat sektörünün, 2023 yılı sonundaki payı ise %5,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

## Ticari Gayrimenkul İstatistikleri

TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre %6,8 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %55,1 oranında artmış, reel olarak ise %6,5 oranında azalmıştır.

|    | <b>Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)</b> | <b>Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)</b> | <b>Ofis Fiyat Endeksi (OFE)</b> |
|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
|    | 158,5<br>(%44,1)                               | 159,6<br>(%45,2)                  | 152,8<br>(%38,4)                |
|    | 145,1<br>(%32,0)                               | 146,1<br>(%33,2)                  | 142,2<br>(%28,5)                |
|    | 170,2<br>(%55,6)                               | 176,3<br>(%61,6)                  | 152,9<br>(%38,6)                |
|  | 158,1<br>(%44,8)                               | 156,0<br>(%43,8)                  | 170,7<br>(%50,9)                |

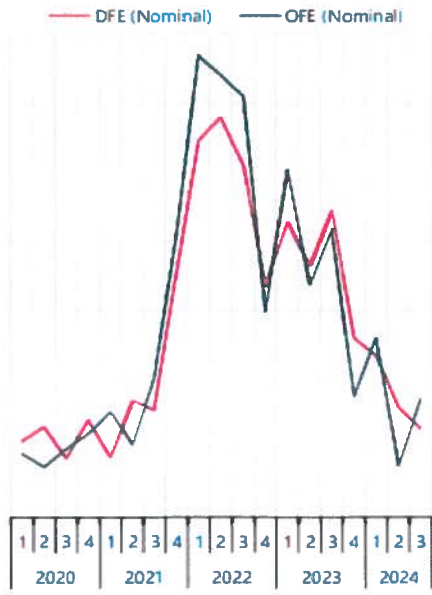
\* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,5 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 45,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,8 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,5 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 38,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 10,2 oranında azalmıştır.

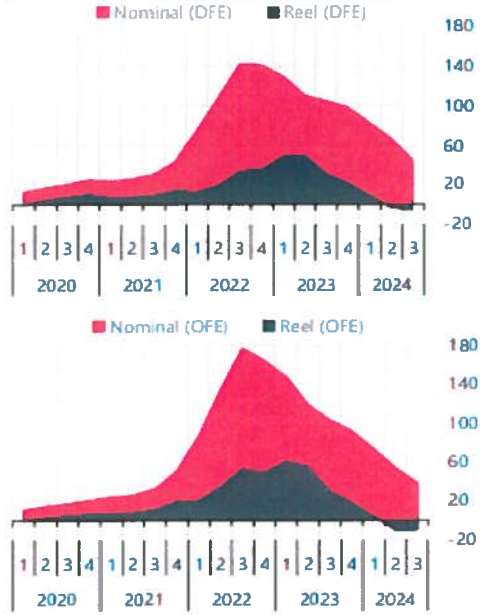
**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İsmail Paşa Bulvarı F Blok No 4B  
Kat: No: Alışveriş İSTANBUL  
Boğazıçığı V.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No 18 Boğaziçi 34397 İSTANBUL  
Tel: 0 212 332 9077 Fax: 0 212 332 9077  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri**  
(Çeyreklik % Değişim)



**Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri**  
(Yıllık % Değişim)



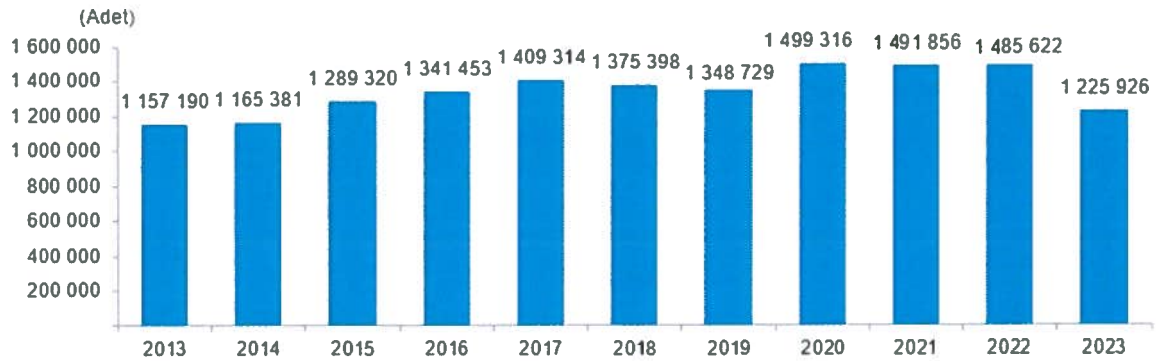
Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla %5,5, %8,1 ve %8,2 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %32,0, %55,6 ve %44,8 oranlarında artış göstermiştir.

(Kaynak: TCMB)

### **Konut Satış İstatistikleri**

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet ve 2023 yılında 1.226 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir.; 2023 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 azalmıştır.

**Konut satışı, 2013-2023**



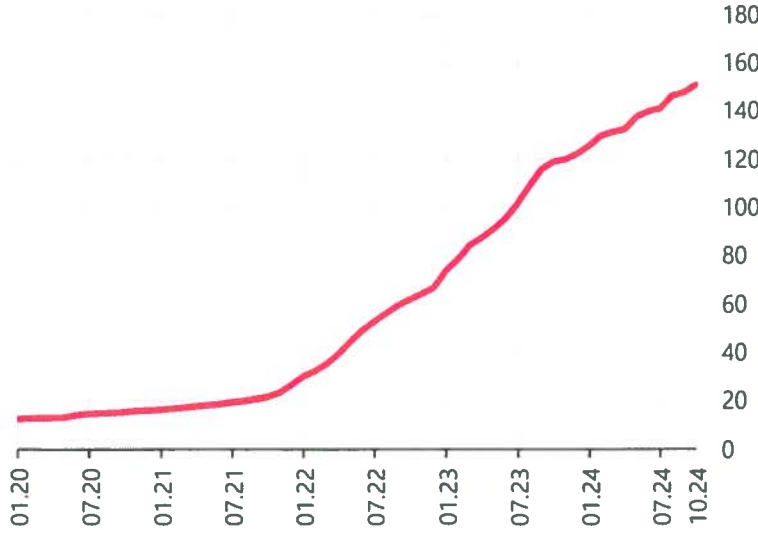
(Kaynak: TÜİK)

2024 Ocak-Ekim döneminde ise Türkiye'de 1.112 bin konut satışı gerçekleşmiştir. 2024 Ocak-Ekim dönemi konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 artmıştır.

### **Konut Fiyatları**

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatları nedeniyle konut fiyatlarında da artış yaşanmıştır. 2018 yılı başından itibaren

incelendiğinde, konut fiyatlarında 2022 Eylül ayında %189 ile yıldan yıla en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Ekim 2024 itibariyle ise konut fiyat endeksi önceki yılın aynı ayına oranla %26,8 artmıştır.

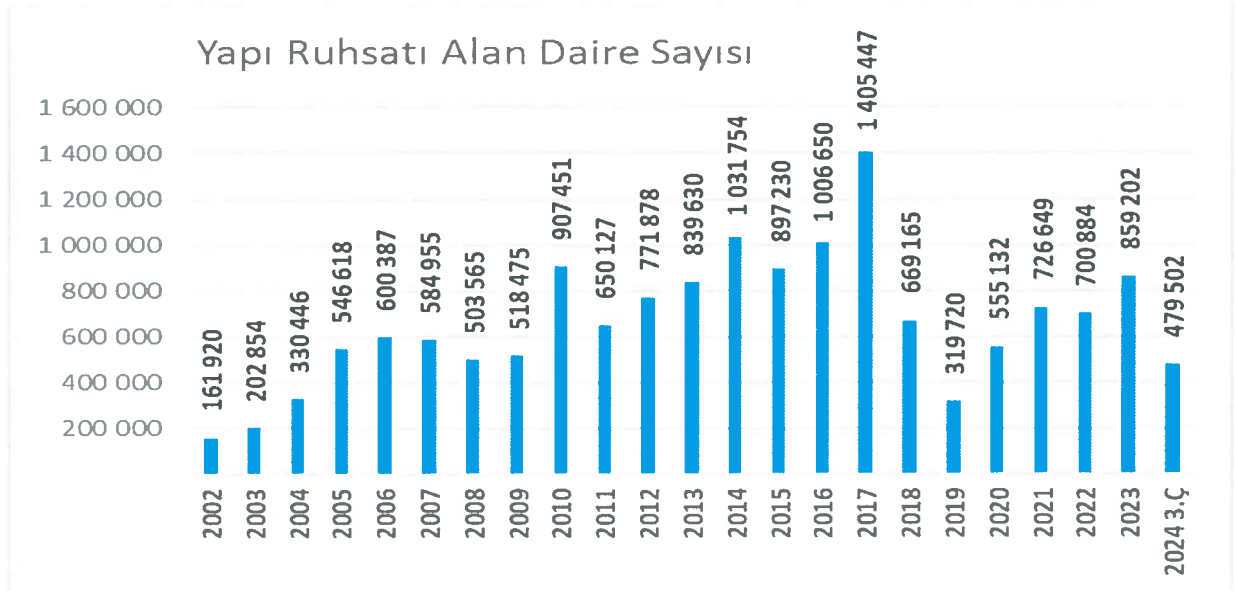


Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artarak 151,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

(Kaynak: TCMB)

### Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

2021 ve 2022 yılında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile yaklaşık 726 bin ve 700 bin'dir. 2023 yılında ise 859 bin adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2022 yılına göre %22,6 yukarıdadır.



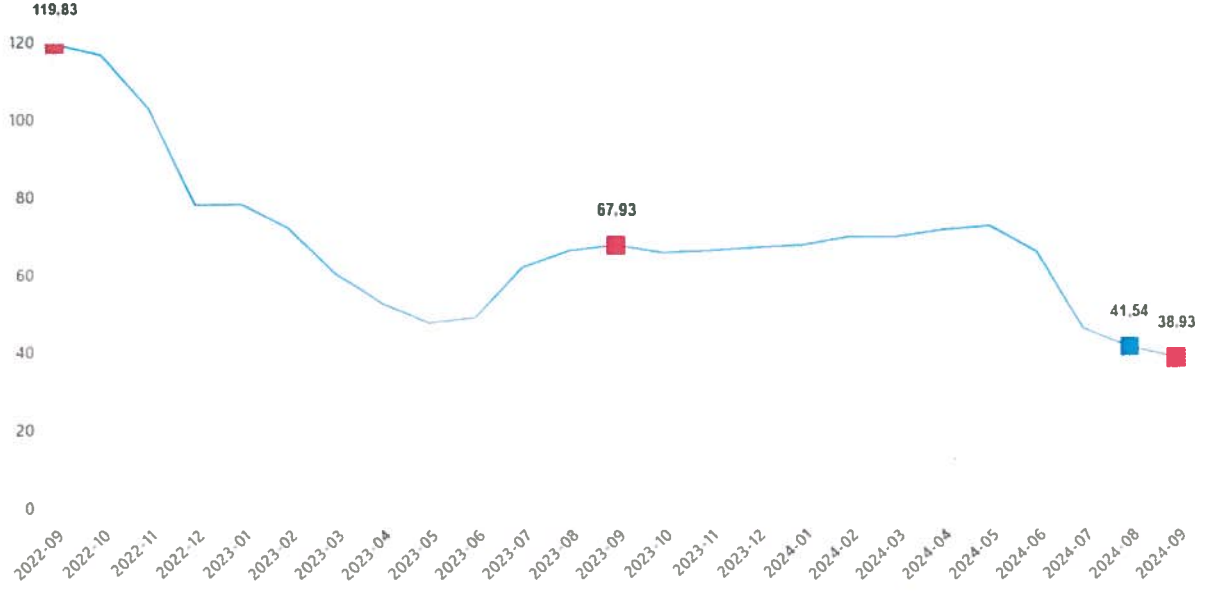
(Kaynak: TÜİK)

İnşaat maliyetleri endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ise; 2021 yılında ortalama %41 artarken emtia fiyatları ve döviz kurlarındaki değişimlerin etkisiyle artış hızı ivmelenerek

*(Handwritten signature)*

2022 yılında ortalama %103 artış göstermiştir. 2023 yılı ortalama artış oranı ise %63 olmuştur. Eylül 2024 itibariyle yıldan yıla artış %38,93 seviyesindedir.

#### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Eylül 2024



(Kaynak: TÜİK)

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında Şirket'in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

#### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmeye kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar için vergisel bazı teşvikler verilmiştir:

- Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar tek payı olarak dağılması durumunda %10 oranında

AGA OĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. Samur Bulvarı Blok No:4B  
İcra Kapısı Kat:10/10 İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2901862812  
Mersis No: 089733885  
Mersis Numarası: 0009186281200001

Akat Mah. Ebulula Marjın Cad. Park Maya Sitesi  
Boğaziçi Kurumlar T. 922 08 9559  
Mersis No: 0-9220-0883-9900017

uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

- KVK 15/3. maddesi uyarınca “GYO’ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır” hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1. maddesinde ise; “Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur” hükmü yer almaktadır. GVK’da vergi tevkifatı konusu 94. maddede düzenlenmiştir. Maddenin 6. fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO’ların elde ettikleri kazançlar %0 (yüzde sıfır) oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0’dır.
- GYO’ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

Payları Borsa’da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu İzahname tarihi itibarıyla 48’e yükselmiştir. 2024 ilk çeyrek sonu itibarıyla GYO’ların toplam piyasa değeri yaklaşık 398 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %31’dir.

|         | Borsa İstanbul’da İşlem Gören GYO Sayısı | Fiili Dolaşım Oranı (%) | Piyasa Değerleri (Milyon TL) |
|---------|--|-------------------------|------------------------------|
| 2015    | 31                                       | 42                      | 21.465                       |
| 2016    | 32                                       | 39                      | 25.447                       |
| 2017    | 31                                       | 39                      | 26.924                       |
| 2018    | 33                                       | 38                      | 18.384                       |
| 2019    | 33                                       | 36                      | 27.777                       |
| 2020    | 33                                       | 32                      | 54.163                       |
| 2021    | 37                                       | 27                      | 94.952                       |
| 2022    | 39                                       | 33                      | 245.217                      |
| 2023    | 48                                       | 32                      | 343.242                      |
| 2024 İÇ | 48                                       | 31                      | 397.860                      |

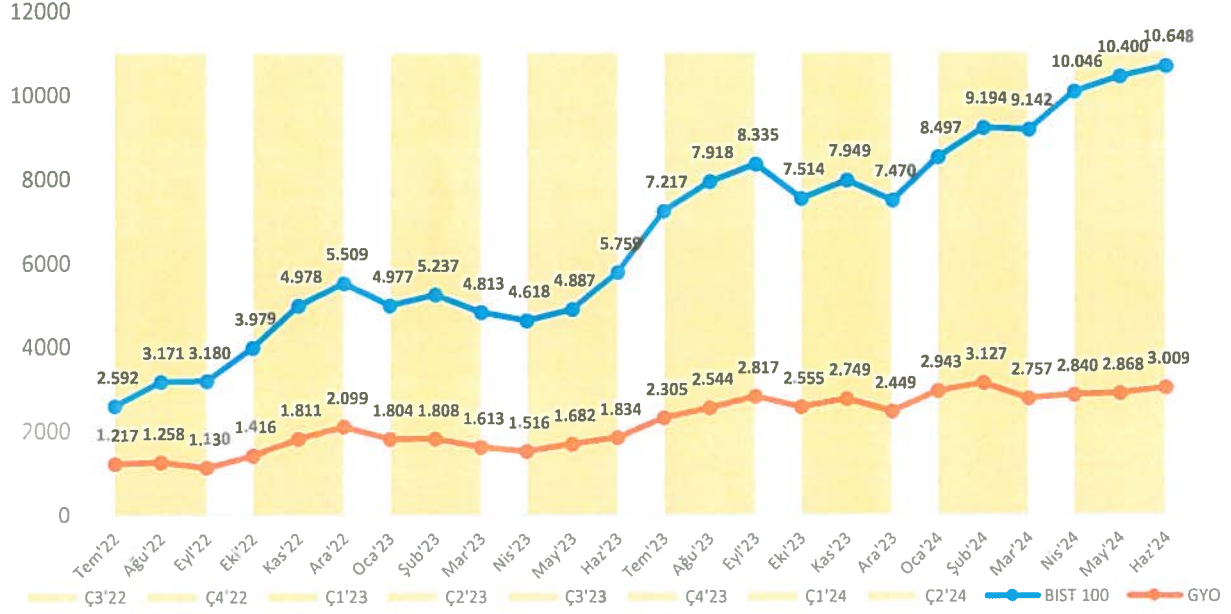
(Kaynak: GYODER 2024 1.Çeyrek Raporu)

2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100’e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde yükselişe geçen GYO endeksi seçim sonrasında politik belirsizlik ortamının dağılmasıyla birlikte yükselişine devam etmiş ve Temmuz-Eylül 2023 döneminde %54’lük bir yükselişle 2.817 puana yükselmiştir. Aynı dönemde BIST 100 endeksi %45’lik artışla GYO endeksinin gerisinde kalmış ve 3. Çeyreği 8.335 puandan kapatmıştır. 2023 yılını ise GYO endeksi 2.449 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı ise 7.470 puan olarak gerçekleşmiştir. 2024 ilk çeyrek sonu itibarıyla GYO endeksi 2.757 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı ise 9.142 puan olarak gerçekleşmiştir.

**AĞAOĞLU AVEA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mahallesi Akat Bulvarı Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Akatlar / İSTANBUL  
Kırtazyatığı V.D. 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mahallesi Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:10 Bloktaş 3335 İSTANBUL  
Tel:0212) 350 75 77 Fax: 0212) 352 36 20  
E-posta: vakifyatirim@vakif.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 307228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

## BİST GYO Endeks Performansı (TL)



(Kaynak: GYODER 2024 1. Çeyrek Raporu / Matriks BİST 100 ve GYO Endeks Verileri)

2024 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla ise GYO endeksi 3.215 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı 9.665 puan olarak gerçekleşmiştir.

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2024 2. Çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. Nispetiye Bulvarı Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Atasehir / İSTANBUL  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 09220084359  
Ticaret Sicil No: 487338-5  
Mersis Numarası : 0009786281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:15 Beşiktaş 34375 İSTANBUL  
Tel:0212 352 55 77 Fax: 0212 352 55 76  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 297228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 4359  
Mersis No 0-9220-0883-5900017



|    | Ortaklığın Ünvanı            | Çıkarılmış Sermaye (TL) | Gayrimenkul Yatırımları (%) | İştirakler (%) | Para ve Sermaye Piyasası Araçları (%) | Diğer (%) | Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (TL) | Piyasa Değeri (TL) |
|----|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------------------|--------------------|
| 1  | ADRA GYO                     | 293.700.000             | 60,77                       | 19,74          | 17,41                                 | 2,08      | 6.300.307.450                        | 8.158.986.000      |
| 2  | AKFEN GYO                    | 3.900.000.000           | 63,56                       | 24,38          | 10,65                                 | 1,41      | 18.791.599.023                       | 9.048.000.000      |
| 3  | AKIŞ GYO                     | 805.000.000             | 94,96                       | 0,33           | 2,48                                  | 2,23      | 29.347.305.629                       | 15.053.500.000     |
| 4  | AKMERKEZ GYO                 | 37.264.000              | 95,28                       | 0,00           | 4,22                                  | 0,50      | 7.035.194.954                        | 9.660.692.000      |
| 5  | ALARKO GYO                   | 144.900.000             | 81,40                       | 3,18           | 13,06                                 | 2,36      | 15.138.287.316                       | 6.404.580.000      |
| 6  | ASCE GYO                     | 659.000.000             | 91,37                       | 0,00           | 5,65                                  | 2,97      | 17.883.724.338                       | 8.679.030.000      |
| 7  | ATA GYO                      | 47.500.000              | 90,63                       | 0,00           | 8,50                                  | 0,87      | 533.084.052                          | 631.750.000        |
| 8  | ATAKULE GYO                  | 263.340.000             | 96,90                       | 0,01           | 1,07                                  | 2,02      | 4.549.419.139                        | 2.075.119.200      |
| 9  | AVRASYA GYO                  | 111.600.000             | 75,41                       | 0,00           | 7,24                                  | 17,35     | 1.338.690.321                        | 839.232.000        |
| 10 | AVRUPAKENT GYO               | 400.000.000             | 96,15                       | 0,00           | 1,22                                  | 2,62      | 33.255.911.394                       | 16.264.000.000     |
| 11 | BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO | 700.000.000             | 76,24                       | 0,00           | 10,28                                 | 13,48     | 33.918.585.727                       | 21.910.000.000     |
| 12 | BATI EGE GYO                 | 815.000.000             | 96,99                       | 0,00           | 0,00                                  | 3,01      | 3.463.013.834                        | 2.591.700.000      |
| 13 | DENİZ GYO                    | 400.000.000             | 88,18                       | 0,00           | 10,92                                 | 0,90      | 3.263.966.962                        | 1.884.000.000      |
| 14 | DOĞUŞ GYO                    | 332.007.786             | 98,30                       | 0,00           | 0,28                                  | 1,42      | 12.545.089.396                       | 10.597.688.529     |
| 15 | EMLAK KONUT GYO              | 3.800.000.000           | 74,12                       | 2,30           | 4,30                                  | 19,28     | 154.649.902.000                      | 36.898.000.000     |
| 16 | EYG GYO                      | 200.000.000             | 86,14                       | 5,59           | 0,17                                  | 8,10      | 2.197.851.950                        | 2.174.000.000      |
| 17 | FUZUL GYO                    | 318.000.000             | 74,88                       | 1,73           | 2,29                                  | 21,10     | 6.804.883.137                        | 3.771.480.000      |
| 18 | HALK GYO                     | 3.145.000.000           | 97,55                       | 0,80           | 0,03                                  | 1,62      | 35.376.253.021                       | 9.435.000.000      |
| 19 | İDEALİST GYO                 | 150.000.000             | 74,97                       | 0,00           | 0,02                                  | 25,01     | 347.569.697                          | 910.500.000        |
| 20 | İŞ GYO                       | 958.750.000             | 97,46                       | 0,06           | 1,13                                  | 1,35      | 42.207.342.476                       | 16.154.937.500     |
| 21 | KIZILBÜK GYO                 | 300.000.000             | 90,64                       | 1,78           | 0,00                                  | 7,58      | 21.406.808.189                       | 7.452.000.000      |
| 22 | KİLER GYO                    | 1.395.000.000           | 73,71                       | 5,96           | 2,70                                  | 17,63     | 24.155.698.000                       | 7.379.550.000      |
| 23 | KORAY GYO                    | 40.000.000              | 92,58                       | 0,09           | 0,02                                  | 7,31      | 4.828.261.000                        | 1.219.200.000      |
| 24 | KÖRFEZ GYO                   | 66.000.000              | 80,08                       | 0,00           | 15,88                                 | 4,04      | 1.053.065.091                        | 1.745.040.000      |
| 25 | KUZU GYO                     | 200.000.000             | 96,39                       | 0,00           | 2,92                                  | 0,69      | 11.117.869.487                       | 4.164.000.000      |
| 26 | MARTI GYO                    | 376.200.000             | 98,10                       | 0,00           | 0,00                                  | 1,90      | 8.317.325.754                        | 2.080.386.000      |
| 27 | MHR GYO                      | 827.000.000             | 73,65                       | 0,00           | 24,17                                 | 2,18      | 5.745.696.963                        | 4.192.890.000      |
| 28 | MİSTRAL GYO                  | 134.219.462             | 91,64                       | 0,67           | 6,93                                  | 0,76      | 4.092.788.751                        | 1.873.703.690      |
| 29 | NUROL GYO                    | 335.348.000             | 88,16                       | 0,00           | 7,71                                  | 4,13      | 4.755.724.718                        | 3.024.838.960      |
| 30 | ÖZAK GYO                     | 1.456.000.000           | 88,55                       | 0,91           | 5,48                                  | 5,06      | 47.135.038.540                       | 15.652.000.000     |
| 31 | ÖZDERİCİ GYO                 | 250.000.000             | 89,52                       | 9,36           | 0,25                                  | 0,87      | 4.632.241.754                        | 1.375.000.000      |
| 32 | PANORA GYO                   | 87.000.000              | 96,76                       | 0,02           | 2,30                                  | 0,92      | 10.031.072.526                       | 4.358.700.000      |
| 33 | PASİFİK GYO                  | 4.800.000.000           | 61,91                       | 0,01           | 0,17                                  | 37,91     | 40.861.020.841                       | 25.920.000.000     |
| 34 | PEKER GYO                    | 669.833.747             | 58,26                       | 5,42           | 0,11                                  | 36,21     | 6.383.630.701                        | 5.224.703.227      |
| 35 | REYSAŞ GYO                   | 2.000.000.000           | 90,04                       | 0,22           | 3,95                                  | 5,79      | 41.749.065.914                       | 110.800.000.000    |
| 36 | SERVET GYO                   | 52.000.000              | 79,63                       | 17,20          | 0,12                                  | 3,05      | 15.066.568.405                       | 15.548.000.000     |
| 37 | SİNPAŞ GYO                   | 1.500.000.000           | 80,21                       | 15,98          | 0,11                                  | 3,70      | 39.607.137.917                       | 7.935.000.000      |
| 38 | SUR TATİL EVLERİ GYO         | 167.500.000             | 74,48                       | 0,00           | 4,50                                  | 21,02     | 7.526.021.721                        | 8.103.650.000      |
| 39 | ŞEKER GYO                    | 813.555.283             | 90,72                       | 1,73           | 7,17                                  | 0,38      | 6.535.444.707                        | 3.514.558.823      |
| 40 | TORUNLAR GYO                 | 1.000.000.000           | 77,86                       | 2,81           | 17,37                                 | 1,96      | 96.260.808.000                       | 53.650.000.000     |
| 41 | TREND GYO                    | 69.000.000              | 81,67                       | 0,00           | 13,20                                 | 5,13      | 257.712.983                          | 758.310.000        |
| 42 | TSKB GYO                     | 650.000.000             | 93,93                       | 0,60           | 1,60                                  | 3,87      | 4.511.697.538                        | 7.618.000.000      |
| 43 | VAKIF GYO                    | 2.950.000.000           | 87,60                       | 0,00           | 2,51                                  | 9,88      | 17.740.629.780                       | 6.077.000.000      |
| 44 | VERA KONSEPT GYO             | 820.000.000             | 74,14                       | 0,00           | 4,83                                  | 21,03     | 4.613.134.390                        | 17.580.800.000     |
| 45 | YENİ GİMAT GYO               | 241.920.000             | 83,84                       | 0,38           | 15,08                                 | 0,70      | 17.110.760.309                       | 12.495.168.000     |
| 46 | YEŞİL GYO                    | 263.216.903             | 65,75                       | 30,99          | 0,00                                  | 3,26      | 18.546.449.374                       | 2.434.756.352      |
| 47 | ZİRAAT GYO                   | 4.693.620.000           | 96,95                       | 1,43           | 0,87                                  | 0,75      | 49.781.764.114                       | 36.563.299.800     |

(Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni)

## Avantajlar

Gayrimenkul sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği rekabet yoğun bir alandır. Şirket, detayları işbu İzahname'nin 7.1. numaralı bölümünde belirtilen taşınmazların mülkiyetine sahip olup farklı lokasyonlarda farklı projeler geliştirmektedir.

Şirket'in proje geliştirme kabiliyeti, Şirket'in kazanç elde potansiyelini oldukça yükseltmektedir. Şöyle ki; Şirket portföyünde yer alan arsalar üzerinde proje geliştirmekte ve proje finansmanını minimum özkaynakla ön satışlar üzerinden sağlayarak maksimum fayda edebilmektedir. Bu durum Şirket'in aynı anda farklı projeleri sürdürmesine ve potansiyel karını artırmasını sağlamaktadır.

Ayrıca Şirket'in gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermesi sebebiyle çeşitli vergi istisnalarından faydalanabilir konumda olması, rekabetçi sektör içerisinde ayrışmasına yardımcı olabilecektir.

### **Dezavantajlar**

Dünyada ve ülkemizde yaşanacak finansal krizler, regülasyon etkisi, daha önce yaşanan Covid-19 benzeri bulaşıcı hastalıklar gibi durumlar her GYO için olduğu gibi Şirket için de dezavantaj oluşturmaktadır.

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

İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net satışlarının faaliyet alanına göre dağılımı aşağıda paylaşılmıştır. Şirket'in hasılatı kira gelirleri ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler itibarıyla Şirket'in konut ve ofis satış gelirlerinin tamamı İstanbul ilinde yer almaktadır.

| Net Satışlar (TL)           | 31.12.2023       | 30.09.2024         |
|-----------------------------|------------------|--------------------|
| Kira Gelirleri              | 4.384.136        | 88.630.490         |
| Gayrimenkul Satış Gelirleri | 0                | 165.582.180        |
| <b>Net Satışlar</b>         | <b>4.384.136</b> | <b>254.212.670</b> |

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

Risk Faktörleri başlıklı 5. Bölümde Şirket'e ve faaliyetlerine ilişkin riskler, Şirket'in içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı düşünülmektedir.

### **7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi**

Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere İzahname'nin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22'nci bölümünde verilmiştir.

### **7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı**

İhraççı'nın 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının kaynakları

- GYODER tarafından hazırlanan ve [www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr) adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu,
- TÜİK tarafından hazırlanan [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr) adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri
- TCMB tarafından hazırlanan [www.tcmb.gov.tr](http://www.tcmb.gov.tr) adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri

### **7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi**

Yoktur.

**AGAĞLU AYRISYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İmamık Bulvarı F Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Atasehir / İSTANBUL  
Kozanağı V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497333-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34715 İSTANBUL  
Tel:0(212) 302 35 77 Fax: 0(212) 302 35 80  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No : 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 4259  
Mersis No : 0-9220-0883-5900017

**7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler**

Yoktur.

**8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER**

**8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri**

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesinde bulunan pay sahipleri Ali İbrahimağaoğlu, Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu, Hakkı İbrahimağaoğlu, Ali Can İbrahimağaoğlu, Sena İbrahimağaoğlu Kırçal, Onur İbrahimağaoğlu'dur. Anılan bu pay sahiplerinin doğrudan pay sahibi olduğu bazı şirketler bulunmaktadır. Bu kişilere ilişkin bilgiler sırası ile aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU                                 |                 |                |                  |
|--|-----------------|----------------|------------------|
| Şirket Unvanı                                      | Faaliyet Konusu | Sermaye (TL)   | Sermaye Payı (%) |
| Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gayrimenkul     | 595.348.000    | 81,56            |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.           | İnşaat          | 543.620.000,00 | 62,60623         |
| Uludağ Tur-Uludağ Turizm ve Ticaret A.Ş.           | Turizm          | 60.000.000,00  | 18,93            |
| İstanbul İnşaat ve İnşaat Malzemeleri Sanayi A.Ş.  | İnşaat          | 90.000.000,00  | 100              |
| Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş.                          | İnşaat          | 20.000.000,00  | 60,00            |
| Ağaoğlu Eğitim ve Kültür Yatırımları A.Ş.          | Eğitim          | 70.000,00      | 100              |
| Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş.        | Turizm          | 84.000.000,00  | 57,07            |
| Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.                | Turizm          | 20.000.000,00  | 100              |
| Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.        | Turizm          | 10.000.000,00  | 26,41            |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Yatırım Holding A.Ş.  | Enerji          | 921.408.290,00 | 3,053            |
| Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.                         | Enerji          | 70.000.000,00  | 61               |
| Amaden Madencilik Sanayi A.Ş.                      | Maden           | 10.000.000,00  | 61               |
| Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.                        | Enerji          | 22.000.000,00  | 17,50            |
| Westwind Proje 1 Enerji Ticaret Ltd. Şti.          | Enerji          | 10.200,00      | 35,29            |
| Yedisu Enerji Üretim A.Ş.                          | Enerji          | 5.000.000,00   | 100,00           |
| Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.             | Gayrimenkul     | 248.875.000,00 | 3,05             |
| Ağaoğlu Yeşil Tarım Yatırımları A.Ş.               | Tarım           | 5.000.000,00   | 100              |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.                      | Enerji          | 280.500.000,00 | 39,14            |

| Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU                        |                 |                |                  |
|--|-----------------|----------------|------------------|
| Şirket Unvanı                                      | Faaliyet Konusu | Sermaye (TL)   | Sermaye Payı (%) |
| Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gayrimenkul     | 595.348.000,00 | 7,92             |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.           | İnşaat          | 543.620.000,00 | 16,02590         |
| Uludağ Tur-Uludağ Turizm ve Tic. A.Ş.              | Turizm          | 60.000.000,00  | 3,33             |
| Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.             | Gayrimenkul     | 248.875.000,00 | 0,64             |
| Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş.        | Turizm          | 84.000.000,00  | 32,20            |
| Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.        | Turizm          | 20.000.000,00  | 10,07            |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Yatırım Holding A.Ş.  | Enerji          | 921.408.290,00 | 0,64             |

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Akmerkez B Blok Kat: 5  
Açıközü, Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 0212 350 00 00 Fax: 0212 350 00 50  
Bogazici Kurumlar V.D. 4783036781  
Mersis No: 0478003878700011

AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.  
Akdeniz Mah. Akmerkez B Blok Kat: 5  
Açıközü, Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 0212 350 00 00 Fax: 0212 350 00 50  
Bogazici Kurumlar V.D. 4783036781  
Mersis No: 0478003878700011

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akal Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228  
Bogazici Kurumlar V.D. 924006 8249  
Mersis No: 09220-0883199000

**Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU**

| Şirket Unvanı                 | Faaliyet Konusu | Sermaye (TL)   | Sermaye Payı (%) |
|-------------------------------|-----------------|----------------|------------------|
| Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.    | Enerji          | 70.000.000,00  | 31,00            |
| Amaden Madencilik Sanayi A.Ş. | Maden           | 10.000.000,00  | 39,00            |
| Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.   | Enerji          | 22.000.000,00  | 7,50             |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Enerji          | 280.500.000,00 | 20,50            |

**Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU**

| Şirket Unvanı                                      | Faaliyet Konusu | Sermaye (TL)   | Sermaye Payı (%) |
|--|-----------------|----------------|------------------|
| Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gayrimenkul     | 595.348.000    | 2,63             |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.           | İnşaat          | 543.620.000,00 | 5,34197          |
| Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.                        | Enerji          | 22.000.000     | 12,50            |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.                      | Enerji          | 280.500.000    | 0,00             |
| Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş.            | Enerji          | 2.000.000      | 50,00            |

**Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU**

| Şirket Unvanı  | Faaliyet Konusu | Sermaye (TL)   | Sermaye Payı (%) |
|--|-----------------|----------------|------------------|
| Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   | Gayrimenkul     | 595.348.000,00 | 2,63             |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.             | İnşaat          | 543.620.000,00 | 5,34197          |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.                        | Enerji          | 280.500.000,00 | 0,00             |
| Akare Biyokütle Enerji Üretim A.Ş.                   | Enerji          | 12.000.000,00  | 50,00            |
| Dg Orman Ürünleri A.Ş.                               | Tarım           | 50.000,00      | 47,50            |
| Aca Yönetim Hizmetleri A.Ş.                          | Enerji          | 50.000         | 100,00           |
| Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. | Enerji          | 50.000         | 100,00           |
| A2G Teknoloji Yatırımları A.Ş.                       | Teknoloji       | 50.000         | 100,00           |
| My Club Dijital Spor Teknolojileri Yatırımları A.Ş.  | Teknoloji       | 50.000         | 100,00           |
| Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.                          | Enerji          | 22.000.000     | 2,50             |

**Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL**

| Şirket Unvanı                                      | Faaliyet Konusu | Sermaye (TL)   | Sermaye Payı (%) |
|--|-----------------|----------------|------------------|
| Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gayrimenkul     | 595.348.000    | 2,63             |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.           | İnşaat          | 543.620.000,00 | 5,34197          |
| Snk Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.               | Gayrimenkul     | 6.830.000      | 50,00            |

**Onur İBRAHİMAĞAOĞLU**

| Şirket Unvanı                                      | Faaliyet Konusu | Sermaye (TL)   | Sermaye Payı (%) |
|--|-----------------|----------------|------------------|
| Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gayrimenkul     | 595.348.000    | 2,63             |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.           | İnşaat          | 543.620.000,00 | 5,34197          |
| OA Bilişim Teknolojileri A.Ş.                      | Teknoloji       | 50.000         | 100,00           |
| Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş.            | Gayrimenkul     | 2.000.000      | 50,00            |

**8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü**

İhraççı'nın işbu İzahname tarihi itibarıyla doğrudan veya dolaylı iştirak ettiği yurt içinde veya yurt dışında herhangi bir bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

**VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
A. Karı Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F/1A Blok No: 18/Beşiktaş/34338/İSTANBUL  
Tel: 0212 352 35 77 Fax: 0212 352 36 28  
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 35723  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 408 8359  
Mersis No: 0-9220-0885-5900017

**GAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F/Blok No:4B  
İc Kın. No:2/Şişli/İSTANBUL  
Kırsalpaşa V.D. 0091866112  
Ticaret Sicil No: 497495-5  
Mersis Numarası : 00091866281200001

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3/Şişli/İSTANBUL  
Ağaoğlu, My New City, Atagehi, STARBUCK  
Tel: 0212 701 35 00 Fax: 0212 352 12 76  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4720036787  
Mersis No:0478003078700011

## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 9.1. Maddi duran varlıklar, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında bilgiler

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara, stoklara ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi

Şirket aktifinde İzahname'de yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla 50.807.390 TL tutarında maddi duran varlık bulunmaktadır. Söz konusu varlıklar binalar ve demirbaşlardan oluşmaktadır.

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi duran varlıklarının detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Maliyet Bedeli                                    | Binalar            | Demirbaşlar     | Toplam             |
|---|--------------------|-----------------|--------------------|
| <b>19 Aralık 2023 bakiye</b>                      | <b>51.794.930</b>  | --              | <b>51.794.930</b>  |
| Alımlar   | --                 | --              | --                 |
| Satışlar  | --                 | --              | --                 |
| <b>01 Ocak 2024 bakiye</b>                        | <b>51.794.930</b>  | --              | <b>51.794.930</b>  |
| Alımlar   | --                 | 229.726         | 229.726            |
| Satışlar  | --                 | --              | --                 |
| Yeniden değerlendirme değer artışı/(azalışı), net | (74.277)           | --              | (74.277)           |
| <b>30 Eylül 2024 bakiye</b>                       | <b>51.720.653</b>  | <b>229.726</b>  | <b>51.950.379</b>  |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                     |                    |                 |                    |
| <b>19 Aralık 2023 bakiye</b>                      | --                 | --              | --                 |
| Dönem gideri                                      | (86.324)           | --              | (86.324)           |
| Satışlar  | --                 | --              | --                 |
| <b>01 Ocak 2024 bakiye</b>                        | <b>(86.324)</b>    | --              | <b>(86.324)</b>    |
| Dönem gideri                                      | (1.035.899)        | (20.766)        | (1.056.665)        |
| Satışlar  | --                 | --              | --                 |
| <b>30 Eylül 2024 bakiye</b>                       | <b>(1.122.223)</b> | <b>(20.766)</b> | <b>(1.142.989)</b> |
| <b>31 Aralık 2023 net değer</b>                   | <b>51.708.606</b>  | --              | <b>51.708.606</b>  |
| <b>30 Eylül 2024 net değer</b>                    | <b>50.598.430</b>  | <b>208.960</b>  | <b>50.807.390</b>  |

Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

Şirket gayrimenkul portföyünü finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamakta olup 30.09.2024 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullere dair detaylar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

| Maliyet Bedeli                                    | Arsa               | Bina                 | Toplam               |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>19 Aralık 2023 bakiye</b>                      | <b>294.791.017</b> | <b>8.928.629.406</b> | <b>9.223.420.423</b> |
| Alımlar   | --                 | --                   | --                   |
| Transfer  | --                 | --                   | --                   |
| Yeniden değerlendirme değer artışı/(azalışı), net | --                 | --                   | --                   |
| Satışlar  | --                 | --                   | --                   |
| <b>31 Aralık 2023 bakiye</b>                      | <b>294.791.017</b> | <b>8.928.629.406</b> | <b>9.223.420.423</b> |
| Alımlar   | --                 | 298.398.809          | 298.398.809          |
| Transfer  | --                 | --                   | --                   |
| Yeniden değerlendirme değer artışı/(azalışı), net | (14.386.574)       | (313.816.810)        | (328.203.384)        |
| Satışlar  | --                 | (134.095.810)        | (134.095.810)        |
| <b>30 Eylül 2024 bakiye</b>                       | <b>280.404.443</b> | <b>8.779.115.595</b> | <b>9.059.520.038</b> |

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebuladın Cad. No:12 Kat:1  
Etiler Blok No:19 Beşiktaş 34395 İSTANBUL  
Tel:0(212) 362 15 77 Fax: 0(212) 362 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 27242  
Bölge Sicil Kurumları V.D. 522 708 8659  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AGA OĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhtilal Cad. Fulvar E Blok No:4B  
İc Katı No:10 Kat:10 / İSTANBUL  
Kıy. Yatırım V.D. 009186281200001  
Tic. Sicil No: 49733196  
Mersis No: 009186281200001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhtilal Cad. Fulvar E Blok No:18B  
Ağaçlı Mah. Nispetiye Atışları / İSTANBUL  
Tel:0212 700 35 00 Fax:0212 6692 12 75  
Bölge Sicil Kurumları V.D. 4783036781  
Mersis No:04780367810000171061

|                   | 30 Eylül 2024      | 31 Aralık 2023     |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Ticari Mallar (*) | 943.059.263        | 747.216.011        |
| <b>Toplam</b>     | <b>943.059.263</b> | <b>747.216.011</b> |

(\*) Ticari mallar Şirket'in alım satım karı elde etmek amacıyla elde tutmuş olduğu gayrimenkullerden oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkullere ilişkin detay bilgiler aşağıdaki şekildedir;

| Stoklar                      | Gayrimenkullerin Niteliği | 30.09.2024         |
|------------------------------|---------------------------|--------------------|
| My Newwork Ofis ve Dükkanlar | 63 Adet Ofis              | 52.731.949         |
| Maslak 1453 Ofisler          | 39 Adet Ofis ve İşyeri    | 155.266.264        |
| Çekmeköy Park                | 135 Adet Konut            | 524.292.720        |
| Boğaziçi Villaları           | 1 Adet Villa              | 210.768.330        |
| <b>Ticari Mallar</b>         |                           | <b>943.059.263</b> |

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar bulunmamaktadır.

| Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile Stoklara İlişkin Bilgiler |                |                |                                   |                                     |                |   |             |                         |
|--|----------------|----------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|---|-------------|-------------------------|
| Cinsi  | Edinildiği Yıl | m <sup>2</sup> | Mevkii                            | Net Defter Değeri (TL) (30.09.2024) | Kullanım Amacı | Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum | Kira Dönemi | Yıllık Kira Tutarı (TL) |
| Ağaoğlu My World Andromeda Residence Sitesi                              | 2023           | 20.625,52      | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi     | 2.219.119.283                       | YAG            | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | 14.051.635              |
| Ağaoğlu My Office Ataşehir   | 2023           | 7.801,15       | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi     | 674.970.775                         | YAG            | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | 16.742.086              |
| Ağaoğlu Eltes Gold   | 2023           | 15.114,39      | İstanbul İli, Ümraniye İlçesi     | 428.349.350                         | YAG            | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | 5.756.666               |
| Ağaoğlu My Newwork   | 2023           | 42.749,66      | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi     | 3.386.535.095*                      | YAG/Stok       | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | 24.249.137              |
| Maslak 1453  | 2023           | 11.599,49      | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi,     | 253.922.497**                       | YAG/Stok       | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | 950.676                 |
| Ağaoğlu My Home Maslak   | 2023           | 6.401,53       | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi      | 933.789.053                         | YAG            | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | 3.452.344               |
| Ağaoğlu My Town Ispartakule  | 2023           | 11.296,89      | İstanbul İli, Avcılar İlçesi      | 271.203.691                         | YAG            | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | 2.608.126               |
| Ağaoğlu My Office 212  | 2023           | 1.420,83       | İstanbul İli, Bağcılar İlçesi     | 43.589.000                          | YAG            | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | 999.265                 |
| Ağaoğlu My City Bahçelievler   | 2023           | 7.790,56       | İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi | 444.511.681                         | YAG            | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | 7.114.373               |
| Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi   | 2023-2024      | 27.989,62      | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi     | 611.167.719***                      | YAG/Stok       | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | -                       |
| Ağaoğlu My Country   | 2024           | 1.498,01       | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi     | 89.774.454                          | YAG            | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | 403.037                 |
| Ataşehir Arsalan   | 2024           | 1.498,01       | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi     | 280.404.443                         | YAG            | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | -                       |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. AKAT MEN. EBUĞDULA MARDİN CAD. PARK MAYA SİTESİ F-2 Blok No: 18 Başıktaş 34335 İSTANBUL Tel: (212) 352 35 77 Fax: (212) 352 36 21 www.vakifyatirim.com.tr

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. BARBAROS MAH. İHLERİ BULVARI E Blok No: 4B İç Kapı No: 2 Beşiktaş / İSTANBUL Köyhan V.D. : 009 788 812 Ticari Sicil No: 450948-5 Mersis Numarası: 000918028120000197

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. BARBAROS MAH. İHLERİ BULVARI E Blok No: 12B Ağaoğlu My Newwork Ataşehir İSTANBUL Tel: 0212 700 35 00 Fax: 0212 700 12 75 Boğaziçi Kurumlar V.D. : 800367876001 Mersis No: 047800367876001

| Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile Stoklara İlişkin Bilgiler |                |                |                               |  |                |   |             |                         |
|--|----------------|----------------|-------------------------------|--|----------------|---|-------------|-------------------------|
| Cinsi  | Edinildiği Yıl | m <sup>2</sup> | Mevkii                        | Net Defter Değeri (TL)<br>(30.09.2024) | Kullanım Amacı | Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum | Kira Dönemi | Yıllık Kira Tutarı (TL) |
| Acıbadem Villaları   | 2024           | 930,00         | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi  | 154.473.930                            | YAG            | Muhtelif Kişiler                        | 2024        | 540.000                 |
| Boğaziçi Villaları   | 2024           | 463,00         | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, | 210.768.330                            | Stok           | -                                       | 2024        | -                       |

(\*) Stoklarda sınıflanan 31 adet bağımsız bölümün defter değeri 52.731.949 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanan kalan 63 adet bağımsız bölümün defter değeri 3.333.803.146 TL'dir.

(\*\*) Stoklarda sınıflanan 39 adet bağımsız bölümün defter değeri 155.266.264 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanan kalan 7 adet bağımsız bölümün defter değeri 98.656.233 TL'dir.

(\*\*\*) Stoklarda sınıflanan 135 adet bağımsız bölümün defter değeri 524.292.720 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanan kalan 7 adet bağımsız bölümün defter değeri 86.874.999 TL'dir.

**9.1.2. İhraçının maddi duran varlıklarının, stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi Yoktur.**

**9.1.3. Maddi duran varlıklar ve stoklarda yer alan gayrimenkuller ile yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi**

Şirket'in maddi duran varlıkları, stokları ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan gayrimenkul yatırımları üzerindeki takyidatlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi |                                |                                       |                       |                |                 |
|--|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| Maddi Duran Varlık   | Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü | Kimin Lehine Verildiği                | Nedeni                | Veriliş Tarihi | Tutarı          |
| Ağaoğlu My Office Ataşehir   | Kira Sözleşmesi                | Hilti İnşaat Malzemeleri Ticaret A.Ş. | Gayrimenkul Kullanımı | 30.0-12.2013   | 3.589.200 TL    |
|  | Kira Sözleşmesi                | Enerjisa Enerji Üretim A.Ş.           | Gayrimenkul Kullanımı | 02.11.2022     | 7.600.000 TL    |
| Ağaoğlu My Newwork   | İpotek                         | Odea Bank A.Ş.                        | Finansman             | 09.01.2024     | 55.000.000 Euro |
|  | İpotek                         | Odea Bank A.Ş.                        | Finansman             | 10.01.2024     | 300.000.000 TL  |
|  | Kira Sözleşmesi                | Shaya Kahve Sanayi ve Ticaret A.Ş.    | Gayrimenkul Kullanımı | 25.04.2019     | 12.000 TL       |
|  | Kira Sözleşmesi                | TEDAŞ                                 | Trafo Kullanımı       | 26.09.2016     | 1,01 TL         |
| Maslak 1453  | Kira Sözleşmesi                | TEDAŞ                                 | Trafo Kullanımı       | 27.01.2016     | 1,00 TL         |
|  | Kira Sözleşmesi                | TEDAŞ                                 | Trafo Kullanımı       | 20.06.2012     | 99 TL           |
| Ağaoğlu My Home Maslak   | Kira Sözleşmesi                | TEDAŞ                                 | Trafo Kullanımı       | 01.12.2011     | 1,00 TL         |
|  | İpotek                         | Odea Bank A.Ş.                        | Finansman             | 10.01.2024     | 150.000.000 TL  |
| Ağaoğlu My Office 212  | Kira Sözleşmesi                | TEDAŞ                                 | Trafo Kullanımı       | 08.12.2010     | 1,00 TL         |
|  | Kira Sözleşmesi                | Migros Ticaret A.Ş.                   | Gayrimenkul Kullanımı | 09.06.2011     | 25.000 TL       |
|  | Kira Sözleşmesi                | TEDAŞ                                 | Trafo Kullanımı       | 25.10.2011     | 1,00 TL         |
|  | Kira Sözleşmesi                | BEDAŞ                                 | Trafo Kullanımı       | 21.04.2009     | 1,00 TL         |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/1 Blok No: 1 Kat: 11 335 11 TANIRI  
Tel: (212) 352 36 71 Fax: (212) 352 36 28  
www.vakifyatirim.com.tr  
Etiler Mah. Kat: 11 No: 27/2  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 912 008 8339  
Mersis No: 083300017000100001000001

AGAĞOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhsanî Bulvarı Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Altışehir / İSTANBUL  
Kozyakağı V.D. 009 181 9812  
Ticaret Sicil No: 497 138-5  
Mersis Numarası : 0009185281200001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhsanî Bulvarı Blok No:138  
Ağaoğlu My Newwork Ataşehir / İSTANBUL  
Tel:0212 10 35 00 Fax:0212 33 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478030781  
Mersis No:04780307870001

| Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi |                                |                             |                   |                |                |
|--|--------------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|----------------|
| Maddi Duran Varlık   | Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü | Kimin Lehine Verildiği      | Nedeni            | Veriliş Tarihi | Tutarı         |
| Ağaoğlu My City Bahçelievler   | Kira Sözleşmesi                | TEDAŞ                       | Trafo Kullanımı   | 16.12.20211    | 0,1 TL         |
| Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi   | Kira Sözleşmesi                | TEİAŞ                       | Trafo Kullanımı   | 08.01.2020     | 0,01 TL        |
|  | İpotek                         | Odea Bank A.Ş.              | Finansman         | 10.01.2024     | 545.752.000 TL |
| Ağaoğlu My Country   | Kira Sözleşmesi                | TEDAŞ                       | Trafo Kullanımı   | 08.05.2006     | -              |
| Acıbadem Villaları   | Otopark Şerhi                  | -                           | Otopark Kullanımı | 10.11.1993     | -              |
| Boğaziçi Villaları   | İrtifak Hakkı                  | Aktaş Elektrik Ticaret A.Ş. | Trafo Kullanımı   | 15.04.1994     | -              |

#### 9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

Finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında izlenen gayrimenkul portföyünün gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

| Maddi Duran Varlık Cinsi                    | Şirketin Edinme Tarihi | Ekspertiz Değeri (TL) | Finansal Tablo Sınıflaması | Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu            |
|---|------------------------|-----------------------|----------------------------|--|
| Ağaoğlu My World Andromeda Residence Sitesi | 2023                   | 2.269.718.000         | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 575 nolu |
| Ağaoğlu My Office Ataşehir                  | 2023                   | 674.971.000           | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 576 nolu |
| Ağaoğlu Eltes Gold                          | 2023                   | 428.350.000           | YAG/Stok*                  | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 578 nolu |
| Ağaoğlu My Newwork                          | 2023                   | 4.340.156.000         | YAG/Stok**                 | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 579 nolu |
| Maslak 1453                                 | 2023                   | 1.354.694.000         | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 580 nolu |
| Ağaoğlu My Home Maslak                      | 2023                   | 933.789.000           | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 581 nolu |
| Ağaoğlu My Town Ispartakule                 | 2023                   | 271.204.000           | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 582 nolu |
| Ağaoğlu My Office 212                       | 2023                   | 43.589.000            | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 583 nolu |
| Ağaoğlu My Park Maya Sitesi                 | 2023                   | 444.512.000           | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 584 nolu |
| Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi                | 2023-2024              | 2.537.174.000         | YAG/Stok***                | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 585 nolu |

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebul-Âğaoğlu My Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34833 İSTANBUL  
Tel:0212 452 77 77 Fax:0212 452 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 34228  
Boğaziçi Kurumlar Sicil No: 2220 0883-5900017  
Mersis No: 0822008835900017

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. Çamurlu Bulvarı Blok No:4B  
İc Kapı No:3 Ataşehir / İSTANBUL  
Köy Yatırımları V.D.0091869812  
Ticaret Sicil No: 497188-5  
Mersis Numarası: 0009186261200001

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Çamurlu Bulvarı Blok No:13B  
Ağaoğlu My Newwork Ataşehir / İSTANBUL  
Tel:0212 704 35 35 Fax:0212 704 35 75  
Boğaziçi Kurumlar Sicil No: 2220 0883-5900017  
Mersis No:0478003078700011



| Maddi Duran Varlık Cinsi | Şirketin Edinme Tarihi | Ekspertiz Değeri (TL) | Finansal Tablo Sınıflaması | Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu            |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|--|
| Ağaoğlu My Country       | 2024                   | 89.775.000            | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 586 nolu |
| Ataşehir Arsaları        | 2023                   | 280.405.000           | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 577 nolu |
| Acıbadem Villaları       | 2024                   | 154.474.000           | YAG                        | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 587 nolu |
| Boğaziçi Villaları       | 2024                   | 224.165.000           | Stok                       | 30.09.2024 tarihli ve Özel 2024 - 588 nolu |

## 9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

**9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi** Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

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

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

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

**9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi** Yoktur.

**9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi**

Yoktur.

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

### 10.1. Finansal durum

**10.1.1. İhraççının bilançosunda yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri**

Şirket'in 30.09.2024, 31.12.2023 ve 19.12.2023 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. Memir Bulvarı E Blok No:4B  
İc Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Koşuyolu V.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No : 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Memir Bulvarı No:3B Kat:15B  
Ağaoğlu My New World Atagünik ÇARŞIUL  
Tel:0212 700 35 00 Fax:0212 312 2 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 472036787 Tic. Sicil No: 274611  
Mersis No:0478036787870001

|   | (Özel Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Cari Dönem<br>30 Eylül 2024 | (Özel Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Önceki Dönem<br>31 Aralık 2023 | (Özel Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Önceki Dönem<br>19 Aralık 2023 |
|---|--|---|---|
| <b>VARLIKLAR</b>  |  |   |   |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                  |  |   |   |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                               | 833.173  | 175.772   | --  |
| Ticari Alacaklar  | 3.862.081  | 4.384.136   | --  |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>            | --   | 4.384.136   | --  |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>    | 3.862.081  | --  | --  |
| Diğer Alacaklar   | 1.570  | --  | --  |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>     | 1.570  | --  | --  |
| Stoklar   | 943.059.263  | 747.216.011   | 747.216.011   |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                  | 2.244.702  | --  | --  |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i> | 2.244.702  | --  | --  |
| Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar                 | 39.607   | --  | --  |
| Diğer Dönen Varlıklar                                   | 3.174.284  | 356.172   | --  |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>                           | <b>953.214.680</b>   | <b>752.132.091</b>  | <b>747.216.011</b>  |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                  |  |   |   |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                           | 9.059.520.038  | 9.223.420.423   | 9.223.420.423   |
| Maddi Duran Varlıklar                                   | 50.807.390   | 51.708.606  | 51.794.930  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                  | 1.109.489  | --  | --  |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i> | 1.109.489  | --  | --  |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>                           | <b>9.111.436.917</b>   | <b>9.275.129.029</b>  | <b>9.275.215.353</b>  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                 | <b>10.064.651.597</b>  | <b>10.027.261.120</b>   | <b>10.022.431.364</b>   |

|   | (Özel Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Cari Dönem<br>30 Eylül 2024 | (Özel Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Önceki Dönem<br>31 Aralık 2023 | (Özel Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>Önceki Dönem<br>19 Aralık 2023 |
|---|--|---|---|
| <b>KAYNAKLAR</b>  |  |   |   |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                      |  |   |   |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                      | 462.370.610  | 121.849.725   | 118.583.511   |
| Ticari Borçlar  | 7.954.190  | --  | --  |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>                      | 7.954.190  | --  | --  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                      | 1.156.121  | --  | --  |
| Diğer Borçlar   | 5.515.169  | 33.589.952  | 32.008.681  |
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>                               | 1.938.210  | 33.461.081  | 32.008.681  |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>                       | 3.576.959  | 128.871   | --  |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                          | 14.729.893   | --  | --  |
| Kısa Vadeli Karşılıklar   | 210.685  | 623.490   | --  |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i> | 210.685  | --  | --  |
| <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                                  | --   | 623.490   | --  |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                               | <b>491.936.668</b>   | <b>156.063.167</b>  | <b>150.592.192</b>  |

|   |                    |                      |                      |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                      |                    |                      |                      |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar  | 136.798.793        | 634.404.829          | 618.282.548          |
| Diğer Borçlar   | 1.904.626          | 1.141.638            | --                   |
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>                               | 5.000              | --                   | --                   |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>                       | 1.899.626          | 1.141.638            | --                   |
| Uzun Vadeli Karşılıklar   | 3.413.140          | --                   | --                   |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i> | 3.413.140          | --                   | --                   |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü  | --                 | --                   | 1.084.137.916        |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                               | <b>137.212.559</b> | <b>1.719.637.841</b> | <b>1.702.420.464</b> |

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mah. Çarşı Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 12 Kat: 9/9 34390 İSTANBUL/İSTANBUL  
Tel: 0 212 352 35 72 E-Posta: 0 212 352 35 70  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar VD 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**AOĞLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. 10. Bulvarı Kat: 10/10 Etiler No:188  
Ağaçlı Mah. 10. Bulvarı Kat: 10/10 F-2/A Blok No: 12/75  
Tel: 0212 270 00 35 0 Faks: 0212 270 00 35  
Boğaziçi Kurumlar VD 478303678 Etiler No:21081  
Mersis No:047800367800011

**ÖZKAYNAKLAR**

|                                 |                       |                       |                       |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar   | 8.050.060.586         | 8.151.560.112         | 8.169.418.708         |
| Ödenmiş Sermaye                 | 595.348.000           | 210.971.707           | 210.971.707           |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları     | 103.136.621           | 75.655.173            | 75.655.173            |
| Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları | 7.864.933.232         | 7.882.791.828         | 7.882.791.828         |
| Dönem Net Kârı/Zararı           | (513.357.267)         | (17.858.596)          | --                    |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar     | --                    | --                    | --                    |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>       | <b>8.050.060.586</b>  | <b>8.151.560.112</b>  | <b>8.169.418.708</b>  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>         | <b>10.064.651.597</b> | <b>10.027.261.120</b> | <b>10.022.431.364</b> |

**Dönen Varlıklar**

Dönen varlıklar ağırlıklı olarak ticari alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle dönen varlıklar sırasıyla yaklaşık 752,1 milyon TL ve 953,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıkları, 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %26,7 artmıştır.

**Nakit ve Nakit Benzerleri**

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri kalemi ağırlıklı olarak gayrimenkul satışından kaynaklanan vadeli ve vadesiz mevduat hesaplarından oluşmaktadır.

31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri sırasıyla yaklaşık 175,7 bin TL ve 833,2 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

**Ticari Alacaklar**

Şirket'in ticari alacaklar kalemi ağırlıklı olarak alacak senetlerinden ve teslimi yapılan ancak tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları alacaklarından oluşmaktadır.

31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 4,4 milyon TL ve 3,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in ticari alacakları, 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %11,9 azalmıştır. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar büyük ölçüde tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları ile kiralamalardan kaynaklı alacaklarından oluşmaktadır.

**Stoklar**

31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle dönen varlıklar içerisinde yer alan stoklar sırasıyla yaklaşık 747,2 milyon TL ve 943,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Stoklar, Şirket'in alım satım karı elde etmek için tutmuş olduğu gayrimenkullerden oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkullere ilişkin detay bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Stoklar (TL)                 | Gayrimenkullerin Niteliği | 30.09.2024         |
|------------------------------|---------------------------|--------------------|
| My Newwork Ofis ve Dükkanlar | 63 Adet Ofis              | 52.731.949         |
| Maslak 1453 Ofisler          | 39 Adet Ofis              | 555.266.264        |
| Çekmeköy Park                | 135 Adet Konut            | 524.292.720        |
| Boğaziçi Villaları           | 1 Adet Villa              | 210.768.330        |
| <b>Toplam</b>                |                           | <b>943.059.263</b> |

Şirket'in dönen varlıklar içerisinde yer alan stokları, 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %26,2 artmıştır.

### Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in peşin ödenmiş giderler kalemi verilen sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderlerden oluşmaktadır.

Şirket'in 2023 yıl sonu itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş gideri bulunmazken 30.09.2024 tarihinde 2,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

### Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar devreden katma değer vergisi hesabından oluşmaktadır.

Şirketi'in 2023 yıl sonunda 0,4 milyon TL olan diğer dönen varlıkları 30.09.2024 tarihi itibarıyla %791,2 artışla 3,2 milyon TL olarak gerçekleştirmiştir.

### Duran Varlıklar

Duran varlıklar; ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla duran varlıklar içindeki payları sırasıyla yaklaşık %99,4, ve %0,5'tir.

Şirket'in duran varlıkları, 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %1,8 azalmıştır.

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi arsa, ofis, işyeri, dükkan ve konutlardan oluşmaktadır.

31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibarıyla duran varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller sırasıyla yaklaşık 9,2 milyar TL ve 9,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %1,8 azalmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından yapılmıştır. Değerleme, emsal yaklaşım yöntemine göre yapılmıştır.

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                            | Gayrimenkullerin Niteliği            | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2024 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023 |
|--|--------------------------------------|--|--|
| Andromeda (Dükkan ve Ofisler)                            | 27 Adet Dükkan ve Ofis               | 2.219.119.283                              | 2.372.943.966                              |
| İstanbul İli Ataşehir İlçesi 3338 Ada 4 Parsel (Ofisler) | 4 Adet Ofis / İşyeri                 | 674.970.775                                | 717.777.351                                |
| My Towerland   | 5 Adet Arsa                          | 280.404.443                                | 294.791.017                                |
| Eltes Gold Projesi Dükkanlar                             | 14 Adet Dükkan                       | 428.349.350                                | 435.595.424                                |
| My Newwork Ofis ve Dükkanlar                             | 31 Adet Ofis ve Dükkan               | 3.333.803.146                              | 3.490.980.304                              |
| Maslak 1453 Ofisler                                      | 7 Adet Ofis ve İşyeri                | 98.656.233                                 | 104.591.970                                |
| My Home Maslak   | 3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve İşyeri | 19.738                                     | 19.738                                     |
| My Town İspartakule                                      | 6 Adet Dükkan                        | 2.885.888                                  | 2.885.888                                  |
| My Office 21E  | 21E Blok Ofisler                     | 43.122.072                                 | 43.122.072                                 |

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. 230. Sokak No: 15 Kat: 5/5 Şişli / Beşiktaş / İstanbul  
F: 2/A Blok No: 16/Beşiktaş 34732 İSTANBUL  
Tel: 0(212) 235 20 76 91 01 21 31 2 8 29  
E: info@yakif.com.tr  
İstanbul Sicil No: 36 228  
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No 0-9220-0883-5900017

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İbrahim Bulvarı F Blok No: 48  
İc Kat / M: 2 A / Şişli / İSTANBUL  
Kod: 34732 / D: 0091862812  
Ticari Sicil No: 497338 / S  
Mersis Numarası: 009186281200001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İbrahim Bulvarı F Blok No: 48  
Ağaçözü / M: 2 A / Şişli / İSTANBUL  
Tel: 0212 711 15 10 Fax: 0212 711 15 75  
Bogaziçi Kurumlar V.D. 47830378 / Sicil No: 3627061  
Mersis No: 0478003678700011

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | Gayrimenkullerin Niteliği   | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.09.2024 | Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023 |
|-------------------------------|-----------------------------|--|--|
| My City Bahçelievler          | 6 Adet Dükkan ve Ofis       | 444.511.681                                | 425.487.413                                |
| My Country                    | 3 Adet Dükkan ve 1 Restoran | 89.774.454                                 | 0  |
| Çekmeköy Park / Ofisler       | 7 Adet Ofis ve İşyeri       | 86.874.999                                 | 0  |
| Acıbadem Villaları            | 2 Adet Ofis                 | 154.473.930                                | 0  |
| Eltes Güneşi Projesi          | 10 Adet Dükkan              | 0  | 99.925.280                                 |
| <b>Toplam YAG</b>             |                             | <b>9.059.520.038</b>                       | <b>9.223.420.423</b>                       |

### Maddi Duran Varlıklar

31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle duran varlıklar içerisinde yer alan maddi duran varlıklar sırasıyla yaklaşık 51,7 milyon TL ve 50,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıklar içerisinde yer alan maddi duran varlıkları 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %1,7 azalmıştır.

### Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, diğer borçlar ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %93,9, %1,6, %1,1 ve %2,9'dur.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 30.09.2024'te ise 2023 yıl sonuna göre %215 artmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerde gerçekleşen artışın ana nedeni uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarındaki artıştır.

### Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla yaklaşık 121,8 milyon TL ve 462,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 2023 yıl sonuna göre %279,5 artmıştır.

Kredi geri ödemeleri söz konusu tutarları azaltıcı etki yaparken, vadesi yaklaşan uzun vadeli borçların kısa vadeliye sınıflanması ise söz konusu tutarları artırıcı etki yapmaktadır.

### Ticari Borçlar

Şirket'in 31.12.2023 tarihinde ticari borcu bulunmazken 30.09.2024 tarihi itibarıyla 7,9 milyon TL ticari borcu bulunmaktadır. Ticari borca ilişkin detay aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Ticari Borçlar (TL)                | 30.09.2024       | 31.12.2023 |
|------------------------------------|------------------|------------|
| Satıcılar                          | 8.227.109        | 0          |
| Ertelenmiş Finansman Giderleri (-) | -272.919         | 0          |
| <b>Toplam</b>                      | <b>7.954.190</b> | <b>0</b>   |

### Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihleri itibariyle diğer borçlar sırasıyla yaklaşık 33,6 milyon TL ve 5,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansal borçların ana para ve faiz tahakkuklarına ilişkin geri ödeme vade dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Finansal Borçlar (TL) | 30.09.2024         | 31.12.2023         |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| 3 Aya kadar           | 51.974.229         | 1.260.731          |
| 3 – 12 Ay arası       | 410.396.381        | 120.588.994        |
| 1 – 5 Yıl arası       | 136.798.793        | 634.404.829        |
| <b>Toplam</b>         | <b>599.169.403</b> | <b>756.254.554</b> |

### Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Şirket'in 31.12.2023 tarihinde müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüğü bulunmazken 30.09.2024 tarihi itibarıyla Çekmeköy Park Projesi B2 Blok 32 Nolu bağımsız bölüm mesken satışı için alınan avans tutarından kaynaklanan 14,7 milyon TL yükümlülüğü bulunmaktadır.

### Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmalar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 30.09.2024 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler içindeki payları yaklaşık %8,9 ve %90,6'dır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 30.09.2024'te 2023 yıl sonuna göre %11,4 azalmıştır.

### Özkaynaklar

Özkaynaklar kalemi ödenmiş sermaye, sermaye düzeltmesi farkları, geçmiş yıl kar zararları ve net dönem karı / zararı kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynakları, 30.09.2024 tarihinde 2023 yıl sonuna göre %1,2 oranında azalışla 8,0 milyon TL tutarındadır.

| (TL)                                 | 30.09.2024            | 31.12.2023            |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Özkaynaklar</b>                   | <b>8.050.060.586</b>  | <b>8.151.560.112</b>  |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b> | <b>8.050.060.586</b>  | <b>8.151.560.112</b>  |
| Ödenmiş Sermaye                      | 595.348.000           | 210.971.707           |
| Sermaye Düzeltme Farkları            | 103.136.621           | 75.655.173            |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları      | 7.864.933.232         | 7.882.791.828         |
| Dönem Net Karı/Zararı                | -513.357.267          | -17.858.596           |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>              | <b>10.064.651.597</b> | <b>10.027.261.120</b> |

## 10.2. Faaliyet sonuçları

10.2.1. İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

### Kar Zarar Tablosu

Şirket'in 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin kar zarar tabloları aşağıdaki gibidir.

### Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

|                             | (Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem | (Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem |
|-----------------------------|--|--|
|                             | 1 Ocak - 30 Eylül                            | 19 Aralık - 31 Aralık                          |
| <b>KÂR VEYA ZARAR KISMI</b> | <b>2024 DEĞERLERİ</b>                        | <b>2023 DEĞERLERİ</b>                          |
| Hasılat                     | 3.841.136                                    | 3.841.136                                      |
| Satışların Maliyeti (-)     | --   | --   |
| <b>Brüt Kârı/Zararı</b>     | <b>3.841.136</b>                             | <b>3.841.136</b>                               |
| Pazarlama Giderleri (-)     | --   | --   |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (2.341.446)                                  | --   |
| <b>Net Kar/Zarar</b>        | <b>1.499.690</b>                             | <b>3.841.136</b>                               |

|  | (Özel Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş)<br>Cari Dönem<br>1 Ocak - 30 Eylül<br>2024 | (Özel Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş)<br>Önceki Dönem<br>19 Aralık - 31<br>Aralık 2023 |
|--|---|---|
| <b>KÂR VEYA ZARAR KISMI</b>                            |   |   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                     | 642.270   | --  |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                 | (832.385)   | --  |
| <b>Esas Faaliyet Kârı/Zararı</b>                       | <b>21.306.499</b>   | <b>2.042.690</b>  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                      | 69.954.042  | --  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                  | (398.231.703)   | --  |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>    | <b>(306.971.162)</b>  | <b>2.042.690</b>  |
| Finansman Gelirleri (+)                                | 44.549.569  | --  |
| Finansman Giderleri (-)                                | (169.409.609)   | (19.947.829)  |
| Parasal kazanç / (kayıp)                               | 501.066.293   | --  |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI</b> | <b>69.235.091</b>   | <b>(17.905.139)</b>   |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri           | (582.592.358)   | 46.543  |
| Dönem Vergi Gideri/Geliri                              | --  | --  |
| Ertelemiş Vergi Gideri/Geliri                          | (582.592.358)   | 46.543  |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>        | <b>--</b>   | <b>--</b>   |
| <b>DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>                               | <b>(513.357.267)</b>  | <b>(17.858.596)</b>   |
| <b>Dönem Kâr/Zararının Dağılımı</b>                    |   |   |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                            | --  | --  |
| Ana Ortaklık Payları                                   | (513.357.267)   | (17.858.596)  |
| Pay Adedi  | 59.534.800.000  | 21.097.170.700  |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                               |   |   |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç            | (0,0086)  | (0,0008)  |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                      |   |   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                            | <b>--</b>   | <b>--</b>   |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                           | <b>(513.357.267)</b>  | <b>(17.858.596)</b>   |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                |   |   |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                            | --  | --  |
| Ana Ortaklık Payları                                   | (513.357.267)   | (17.858.596)  |

## Hasılat

Şirket'in hasılatı sırasıyla yaklaşık 4,3 milyon TL ve 254,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

| Net Satışlar (TL)           | 19.12.2023-31.12.2023 | 01.01.2024-30.09.2024 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kira Gelirleri              | 4.384.136             | 88.630.490            |
| Gayrimenkul Satış Gelirleri | 0                     | 165.582.180           |
| <b>Toplam</b>               | <b>4.384.136</b>      | <b>254.212.670</b>    |

19.12.2023-31.12.2023 ve 01.01.2024-30.09.2024 dönemleri itibariyle Şirket'in brüt karı sırasıyla yaklaşık 4,3 milyon TL ve 105,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

## Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in 19.12.2023-31.12.2023 dönemi itibarıyla genel yönetim gideri 2,4 milyon TL iken 01.01.2024-30.09.2024 döneminde 77,8 milyon TL olmuştur. Genel yönetim giderlerine ait detay aşağıdaki gibidir:

| Genel Yönetim Giderleri (TL)        | 19.12.2023-31.12.2023 | 01.01.2024-30.09.2024 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel Giderleri                  | 0                     | 11.314.117            |
| Seyahat - ulaşım - konaklama gideri | 0                     | 258.337               |
| Vergi - resim - harç giderleri      | 312.369               | 748.532               |
| Danışmanlık gideri                  | 173.222               | 5.123.568             |
| Amortisman Giderleri                | 86.304                | 5.432.075             |
| Bakım onarım gideri                 | 0                     | 14.443.653            |

| Genel Yönetim Giderleri (TL)  | 19.12.2023-31.12.2023 | 01.01.2024-30.09.2024 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ofis Giderleri                | 3.347                 | 5.261                 |
| Emlak vergisi giderleri       | 0                     | 7.138.290             |
| Sigorta giderleri             | 0                     | 2.415.491             |
| Tapu harç ve masraf giderleri | 0                     | 5.753.614             |
| Aidat giderleri               | 0                     | 23.947.120            |
| Diğer                         | 1.766.184             | 1.252.467             |
| <b>Toplam</b>                 | <b>2.341.446</b>      | <b>77.832.525</b>     |

30.09.2024 tarihi itibariyle Şirket'in Net parasal pozisyon kazanç/ (kayıpları) yaklaşık 501 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Şirket'in hasılatı 01.01.2024-30.09.2024 döneminde 254.212.670 TL tutarında olurken, brüt kar marjı yaklaşık %41,3 seviyesinde olmuştur.

### 10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, nüfus artışı, kentleşme, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar gibi faktörler Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörünü, dolayısıyla da Şirket'i etkileyebilmektedir. Bu faktörler dışında Şirket'i doğrudan etkilemiş bir faktör bulunmamaktadır.

### 10.3. İhraççı'nın borçluluk durumu

| (TL)   | 30.09.2024           |
|--|----------------------|
| <b>Borçluluk Durumu</b>  |                      |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>   | <b>491.936.668</b>   |
| Garantili  |                      |
| Teminatl   |                      |
| Garantisiz/Teminatsız  | 491.936.668          |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b> | <b>1.522.654.343</b> |
| Garantili  |                      |
| Teminatl   |                      |
| Garantisiz/Teminatsız  | 1.522.654.343        |
| <b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>                                     | <b>2.014.591.011</b> |
| <b>Özkaynaklar</b>   | <b>8.050.060.586</b> |
| Ödenmiş/çıkarılmış sermaye   | 595.348.000          |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>  |                      |
| <b>Net Borçluluk Durumu</b>  |                      |
| A. Nakit   | 833.173              |
| B. Nakit Benzerleri  |                      |
| C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar  |                      |
| <b>D. Likidite (A+B+C)</b>   | <b>833.173</b>       |
| <b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>   |                      |
| F. Kısa Vadeli Banka Kredileri   |                      |
| G. Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısım                                  | 462.370.610          |
| H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar  |                      |
| <b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>                                       | <b>462.370.610</b>   |
| <b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>                                 | <b>461.537.437</b>   |



|  |                    |
|--|--------------------|
| (TL)   | 30.09.2024         |
| K. Uzun Vadeli Finansal Borçlar                  | 136.798.793        |
| L. Tahviller                                     |                    |
| M. Diğer Uzun Vadeli Krediler                    |                    |
| <b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b> | <b>136.798.793</b> |
| <b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>           | <b>598.336.230</b> |

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İhraççı'nın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

Şirket, işletme sermayesi, vergi ödemeleri, tedarikçi ödemeleri ve yüklenici avansları sebebiyle farklı zamanlarda kredi kullanımını yapmaktadır. Kredi kullanımının yanı sıra Şirket hem kendi özkaynaklarıyla, hem de projelerde yaptığı satışlarla operasyonlarını finanse etmektedir. Şirket'in fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

| KAYNAKLAR   | (Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş) | (Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş) | (Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş) |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   | Cari Dönem                        | Önceki Dönem                      | Önceki Dönem                      |
|   | 30 Eylül 2024                     | 31 Aralık 2023                    | 19 Aralık 2023                    |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                      |                                   |                                   |                                   |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                      |                                   |                                   |                                   |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                      | 462.370.610                       | 121.849.725                       | 118.583.511                       |
| Ticari Borçlar  | 7.954.190                         | --                                | --                                |
| <i>İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar</i>                     | 7.954.190                         | --                                | --                                |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                      | 1.156.121                         | --                                | --                                |
| Diğer Borçlar   | 5.515.169                         | 33.589.952                        | 32.008.681                        |
| <i>İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar</i>                              | 1.938.210                         | 33.461.081                        | 32.008.681                        |
| <i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i>                      | 3.576.959                         | 128.871                           | --                                |
| Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler                          | 14.729.893                        | --                                | --                                |
| Kısa Vadeli Karşılıklar   | 210.685                           | 623.490                           | --                                |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i> | 210.685                           | --                                | --                                |
| <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                                  | --                                | 623.490                           | --                                |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                               | <b>491.936.668</b>                | <b>156.063.167</b>                | <b>150.592.192</b>                |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                      |                                   |                                   |                                   |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                      |                                   |                                   |                                   |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar  | 136.798.793                       | 634.404.829                       | 618.282.548                       |
| Diğer Borçlar   | 1.904.626                         | 1.141.638                         | --                                |
| <i>İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar</i>                              | 5.000                             | --                                | --                                |
| <i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i>                      | 1.899.626                         | 1.141.638                         | --                                |
| Uzun Vadeli Karşılıklar   | 3.413.140                         | --                                | --                                |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i> | 3.413.140                         | --                                | --                                |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü  | 1.380.537.784                     | 1.084.091.374                     | 1.084.137.916                     |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                               | <b>1.522.654.343</b>              | <b>1.719.637.841</b>              | <b>1.702.420.464</b>              |

## ÖZKAYNAKLAR

| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar   | 8.050.060.586 | 8.151.560.112 | 8.169.418.708 |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Ödenmiş Sermaye                 | 595.348.000   | 210.971.707   | 210.971.707   |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları     | 103.136.621   | 75.655.173    | 75.655.173    |
| Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları | 7.882.791.828 | 7.882.791.828 | 7.882.791.828 |
| Dönem Net Kârı/Zararı           | 595.348.000   | 7.882.791.828 | --            |

## AGAĞOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL

### YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. Akatlar Bulvarı F Blok No:4B

İc Kapi No:2 Alayunt / İSTANBUL

Kozaşlan V.D. 0091862012

Ticaret Sicil No: 497338-5

Mersis Numarası: 0009186201200001

## VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sık. 5/96

F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 352 36 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 267120

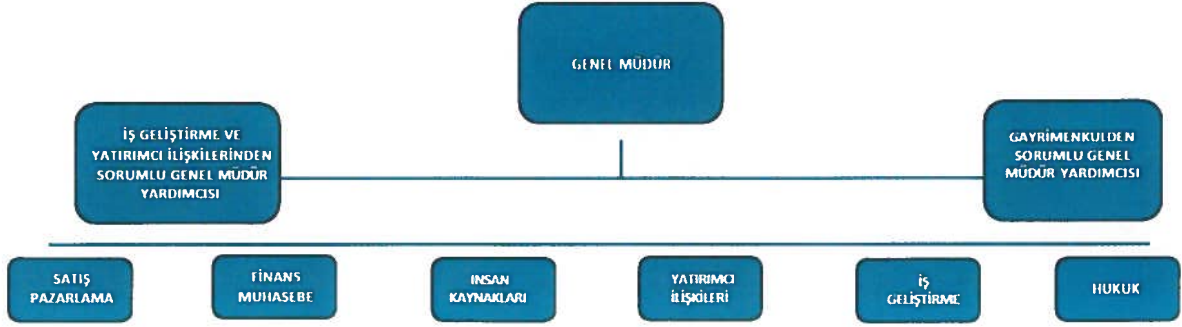
Borçlanıcı Kurumlar V.D. No: 608 835

Mersis No: 0-9220-0804-5900017





Şirket'in organizasyon şeması aşağıda yer almaktadır.



## 15.2. İdari yapı

### 15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Şirket'in İzahname tarihi itibarı ile görevli olan yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

| Adı Soyadı                   | Görevi                       | İş Adresi  | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler          | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi                              | Sermaye Payı |             |
|------------------------------|------------------------------|--|--|--|--------------|-------------|
|                              |                              |  |  |  | (%)          | (TL)        |
| Ali İBRAHİMAĞ AOĞLU          | Yönetim Kurulu Başkanı       | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Başkanı                             | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl | 81,56        | 485.546.000 |
| Ali Can İBRAHİMAĞ AOĞLU      | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi, Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl | 2,63         | 15.660.000  |
| Sena İBRAHİMAĞ AOĞLU KIRCAL  | Yönetim Kurulu Üyesi         | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür                  | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl | 2,63         | 15.660.000  |
| Hakkı İBRAHİMAĞ AOĞLU        | Yönetim Kurulu Üyesi         | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi                               | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl | 2,63         | 15.660.000  |
| Mehmet Burak KUTLUĞ          | Yönetim Kurulu Üyesi         | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi                               | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl | -            | -           |
| Derya Deniz YILMAZ ADALIOĞLU | Yönetim Kurulu Üyesi         | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi                               | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl | -            | -           |

| Adı Soyadı       | Görevi                        | İş Adresi  | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi                              | Sermaye Payı |      |
|------------------|-------------------------------|--|---|--|--------------|------|
|                  |                               |  |   |  | (%)          | (TL) |
| Erman ÇETE       | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi             | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl | -            | -    |
| Bekir Murat ÖGEL | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi             | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl | -            | -    |

### 15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

Şirket'in İzahname tarihi itibarı ile görevli olan yönetimde söz sahibi personeline ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

| Adı Soyadı                 | Görevi   | İş Adresi   | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi | Sermaye Payı |            |
|----------------------------|--|---|---|-----------------------------------|--------------|------------|
|                            |  |   |   |                                   | (%)          | (TL)       |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL | Genel Müdür  | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No.4B/2 Ataşehir/İstanbul | Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür         | -                                 | 2,63         | 15.660.000 |
| Çiğdem ABALI YILMAZER      | İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No.4B/2 Ataşehir/İstanbul | Genel Müdür Yardımcısı                    | -                                 | -            | -          |
| Can İsmet SİPAHİ           | Gayrimenkulden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı                            | Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No.4B/2 Ataşehir/İstanbul | Genel Müdür Yardımcısı                    | -                                 | -            | -          |

### 15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi

Şirket, 19.12.2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi" unvanı ile anonim şirket olarak kurulmuştur.

Şirket'in kurucu ortakları, İzahname tarihi itibarıyla da Şirket'in mevcut ortakları olan Ali İbrahimağaoğlu, Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu, Hakkı İbrahimağaoğlu, Ali Can İbrahimağaoğlu, Sena İbrahimağaoğlu Kırcal ve Onur İbrahimağaoğlu'dur.

Şirket'in kuruluşundan bu yana Şirket'in sermayesinde gerçekleştirilen sermaye azaltım ve artırımları neticesinde, Şirket'in güncel durum itibarıyla çıkarılmış sermayesi 595.348.000 TL'dir ve Şirket'in sermayesindeki pay sahipleri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

| Şirket'in Ortaklık Yapısı   |                  |           |
|-----------------------------|------------------|-----------|
| Ortağın Adı ve Soyadı       | Sermayedeki Payı |           |
|                             | Tutarı (TL)      | Oranı (%) |
| AMİBRAHİMAĞAOĞLU            | 485.546.000      | 81,56     |
| HÜSEYİN AVNİ İBRAHİMAĞAOĞLU | 47.162.000       | 7,92      |

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Atakol Mah. Ebu İbrahim Çelebi Parkı Maslak Şişesi  
F-2/A Blok No:18. Beşiktaş / 34398  
Tel:0(212) 347 40 00  
www.vakifyatirim.com.tr

GAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B  
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 0009186281200001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 Beşiktaş / İstanbul  
Ağaoğlu Mah. Nispetiye / İstanbul  
Tel:0212 700 30 00 Fax:0212 700 12 75  
Boğaziçi Kurumlar No: 47/0036767 Ticaret Sicil No: 081  
Mersis No:0418003678700011

| Şirket'in Ortaklık Yapısı  |                    |            |
|----------------------------|--------------------|------------|
| Ortağın Adı ve Soyadı      | Sermayedeki Payı   |            |
|                            | Tutarı (TL)        | Oranı (%)  |
| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU       | 15.660.000         | 2,63       |
| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU     | 15.660.000         | 2,63       |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL | 15.660.000         | 2,63       |
| Onur İBRAHİMAĞAOĞLU        | 15.660.000         | 2,63       |
| <b>TOPLAM</b>              | <b>595.348.000</b> | <b>100</b> |

SPK tarafından verilen 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından verilen 05.12.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00103654362 sayılı onay yazılarını takiben takiben 13/12/2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Esas Sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararı ile Şirket, "Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

#### 15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi

Şirket, son 5 (beş) yıl içerisinde kurulmuş olup Şirket'in kurucu ortakları aynı zamanda güncel durum itibarıyla da Şirket'in mevcut ortaklarıdır.

Şirket'in ortağı ve yönetim kurulu başkanı Ali İbrahimağaoğlu ve Şirket'in ortağı Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu kardeşlerdir. Ali İbrahimağaoğlu, Şirket'in ortağı ve yönetim kurulu başkan vekili Ali Can İbrahimağaoğlu'nun ve Şirket'in yönetim kurulu üyesi ile genel müdürü Sena İbrahimağaoğlu Kırçal'ın babası ve Şirket'in yönetim kurulu üyesi Hakkı İbrahimağaoğlu'nun amcasıdır.

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

##### Yönetim Kurulu Üyeleri

##### **Ali İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkanı**

Ali İbrahimağaoğlu, Kabataş Erkek Lisesi'ndeki öğrenimini ailevi nedenlerle yarım bırakarak erken yaşlarda ticaret hayatına atıldı.

1981 yılında Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'yi kurarak bugünkü Ağaoğlu Şirketler Grubu'nun temellerini attı. 1988 yılından itibaren turizm sektöründe de yatırımlara başlamış, 2007 yılında enerji sektörüne giriş yaptı. 2000'li yılların başında "MY" konseptiyle hayata geçirdiği projelerle inşaat sektöründe markalı konut dönemini başlatan Ali İbrahimağaoğlu, günümüzde inşaat, enerji ve turizm sektörlerinde faaliyet gösteren Ağaoğlu Şirketler Grubu şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir.

Ali İbrahimağaoğlu, ekonomi dergisi Forbes'in 2012 yılında yayınladığı "En Zengin 100 Türk" listesinde 10'uncu sırada yer aldı. Bir yıl sonra, Mart 2013 tarihi itibarıyla 2,7 milyar ABD doları servetiyle, Türkiye'nin 8. ve dünyanın 527. en zengin iş insanı oldu.

Gerçekleştirdiği tüm projelerinin yanında Ali İbrahimağaoğlu, başta eğitim olmak üzere kültür, sanat, spor, çevre ve sağlık konularında sağladığı ve sağlamaya devam ettiği maddi ve manevi desteklerle toplumun yararına çalışmalarını sürdürmektedir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 922/003/059  
Tel: (212) 352 35 77 Fax: (212) 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İbrahim Bulvarı / Blok No: 4B  
İc. Mah. No: 2/ Mesehir / İSTANBUL  
K. No: 28/ V.D. : 009/12812  
Ticaret Sicil No: 29/838-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İbrahim Bulvarı No: 3/ Blok No: 18B  
Ağaoğlu My. Kewenif Atışeri / İSTANBUL  
Tel: 0212 700 35 77 Fax: 0212 700 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 57/103654362/271081  
Men. No: 04/ E00367670361

## Ali Can İbrahimagaoglu – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ali Can İbrahimagaoglu, 1986 yılında İstanbul'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da, lise öğrenimini İsviçre Enstitüsü Auf Dem Rosenberg St. Gallen Lisesi'nde tamamladı. Ardından Londra'daki American Intercontinental University'den İşletme (International Business) alanında lisans derecesi aldı.

Üniversiteden mezun olduktan sonra Ağaoglu Şirketler Grubu'nda Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürüttü. Ali Can İbrahimagaoglu, halen Ağaoglu Şirketler Grubu şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini yürütmektedir. Akare Biyokütle Enerji Üretim A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

İleri derecede İngilizce bilen Alican İbrahimagaoglu, evli ve iki çocuk babasıdır.

## Sena İbrahimagaoglu Kırçal – Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Sena İbrahimagaoglu Kırçal, 1993 yılında İstanbul'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini İstanbul'da tamamlayan Sena İbrahimagaoglu Kırçal, 2017 yılında Koç Üniversitesi Sosyoloji Bölümü'nden mezun oldu. 2018 yılında Stanford Continuing Studies'de eğitim gördü.

1 Ocak 2019 tarihinde Ağaoglu Şirketler Grubu'nda iş hayatına başladı. Bu tarihten itibaren finans departmanında çeşitli görevlerde bulundu. 2024 yılında Ağaoglu Avrasya Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Genel Müdürlük görevini üstlendi.

Evli ve iki çocuk annesi olan Sena İbrahimagaoglu Kırçal, İngilizce ve Almanca bilmektedir.

## Hakkı İbrahimagaoglu – Yönetim Kurulu Üyesi

Hakkı İbrahimagaoglu, 1982 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Bilgi Üniversitesi İşletme Bölümü'nün İngilizce hazırlık sınıfını tamamladıktan sonra SRH Berlin Uygulamalı Bilimler Üniversitesi İşletme Bölümü'nde ve Anglia Ruskin Üniversitesi Cambridge Kampüsü İşletme Bölümü'nde lisans eğitimi aldı. Halihazırda Ağaoglu Şirketler Grubu şirketlerinde Enerji Grubu Başkanı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Hakkı İbrahimagaoglu, enerji grubu yönetiminden önce Ağaoglu Şirketler Grubu şirketlerinde inşaat, satış ve pazarlama bölümlerinde de aktif olarak görev aldı. 2007 yılında enerji sektörüne giren Ağaoglu Grubu'nda geliştirilen tüm enerji projelerinde aktif olarak rol aldı. İş hayatına ek olarak 17 yıldır motor sporları ile ilgilenen Hakkı İbrahimagaoglu, bu alanda birçok başarıya imza atmış lisanslı bir sporcudur.

## Mehmet Burak Kutluğ – Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Burak Kutluğ, 2001 yılında Galatasaray Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. 2003 yılında iş hayatına başlayan M. Burak Kutluğ, 12 yıl boyunca Türkiye'nin en büyük altyapı yatırım gruplarından biri olan Akfen Holding A.Ş.'de çalışmış, iş geliştirme ve yatırımlardan sorumlu direktör göreviyle çok sayıda projenin hayata geçirilmesinde kilit roller üstlendi. M. Burak Kutluğ, 2015 yılında Ağaoglu Şirketler Grubu şirketlerinde İş Geliştirme Grup Başkanı ve İcra Kurulu Üyesi unvanlarıyla göreve başladı. Grubun inşaat, yenilenebilir enerji, turizm ve yeni teknoloji alanlarındaki yatırımlarının hem Türkiye hem de uluslararası mecralarda gerçekleştirilmesinde etkin görevler yürüttü. Kariyeri boyunca altyapı (limanlar, ulaşım, kamu hizmetleri, enerji, sağlık), emlak, turizm, kamu hizmetleri, finansal hizmetler, yeni teknolojiler gibi birçok farklı alanda ve geniş bir coğrafyada görev alan M. Burak Kutluğ, şirket alım ve satım süreçleri, yabancı ortaklıklar, finansmanlar, halka arzlar, yapılandırmalar da dahil olmak üzere birçok önemli faaliyeti yürütmüş, üstlendiği işlemlerin toplam hacmi 10 milyar ABD dolarını aştı. 2020 yılında Ağaoglu Şirketler Grubu'na İcra Kurulu Başkanı (Chief Executive Officer - CEO) olarak atanan M. Burak Kutluğ, ileri derecede Fransızca

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akal Mah. Ebulcah Mah. Akal Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212) 752 36 77 Fax: 0(212) 752 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
Boğaziçi Kurumlar D. 212 008 9399  
Mersis No: 0-9220 9883 8900017

AGAĞOĞLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlal Mah. Bulvarı No:4B  
İcra Kurulu Üyesi  
Köybaşı Mah. No:009 66 812  
Boğaziçi Kurumlar D. 212 008 9399  
Mersis No: 0009 180 261 200001  
114

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlal Mah. Bulvarı No:3 Beşiktaş No:168  
Ağaoglu My New World Atapere İSTANBUL  
Tel:0212 709 31 60 Fax:0212 692 12 75  
Boğaziçi Kurumlar D. 4780036787 T.C. No: 271081  
Mersis No:047800367870001

## **Derya Deniz Yılmaz Adalıoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi**

İş hayatına Citibank Bireysel Bankacılık Bölümü'nde başladı ve çeşitli görevler üstlendi. 2005 yılında denetim sektörüne geçen Adalıoğlu, İHY Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.'de 3 yıl boyunca bağımsız denetim alanında çalıştıktan sonra Serbest Muhasebecilik ve Mali Müşavirlik Belgesi'ni aldı. Aynı dönemde Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde yüksek lisans eğitimini tamamladı. Adalıoğlu, 2008 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubu bünyesinde yer alan Ağaoğlu Enerji Grubu Mali İşler bölümüne katıldı. 2012 yılında Enerji Grubu Mali İşler Müdürlüğü'ne ve 2019 yılında ise Ağaoğlu Grubu Proje Finansmanı ve Bütçe Raporlama Direktörlüğü görevine getirildi. 2023 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubu'nun ilk halka arzında öncü rol oynamış ve akabinde halka arzı başarılı bir şekilde gerçekleşen Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. şirketinde Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı ve CFO görevini üstlendi. 2015 yılında Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe Finansmanı dalında doktorasını tamamlayan Adalıoğlu, belirli periyotlarla çeşitli üniversitelerde öğretim üyesi olarak ders verdi. İleri derecede İngilizce bilmektedir.

## **Erman Çete – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Meslek hayatına 2010 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Ortaklıklar Finansmanı Dairesi'nde başlamış, aynı Daire'de 2019-2021 yılları arasında Daire Başkan Yardımcılığı görevini üstlenmiş, 2022 yılının Eylül ayında Sermaye Piyasası Kurulu'ndaki görevinden ayrılana kadar olan süreçte Aracılık Faaliyetleri Dairesi Başkanlığı görevini yürütmüştür. 2009 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Erman ÇETE, yüksek lisansını 2015 yılında Hacettepe Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nde tamamlamıştır. 2019 yılında ise Hacettepe Üniversitesi Hukuk Bölümü'nden mezun olmuştur.

## **Bekir Murat Ögel – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Bekir Murat Ögel 1968 yılında İstanbul'da doğmuştur. Lisans eğitimini Bilkent Üniversitesi'nde tamamlamıştır. Kariyerine T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'de Hazine Bölümünde başlayan Ögel, arasında Dow Jones Türkiye dahil olmak üzere birçok yerli ve yabancı finans şirketinde çalışmıştır. 1999 yılından itibaren köklü, prestijli finans kuruluşlarında yöneticilik ve yönetim kurulu üyeliği yapmıştır.

2006 yılında Marmara Üniversitesi'nde bankacılık alanında doktorasını tamamlayan Ögel, şirketlere birleşme & devralma, proje finansmanı ve kurumsal yeniden yapılandırma süreçlerinde finansal yönetim ve danışmanlık hizmeti vermektedir.

## **Yönetimde Söz Sahibi Personel**

### **Çiğdem Abalı Yılmaz – İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı**

Cağaloğlu Anadolu Lisesi'nden 2009 yılında mezun olan Çiğdem Abalı Yılmaz, 2014 yılında Kültür Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü burslu olarak tamamladı. 2016 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nde Construction Engineering and Management alanında yüksek lisans (MSc) derecesini aldı.

Kariyerine 2014 yılında Endem İnşaat'ta teknik ofis mühendisi olarak başlayan Yılmaz, 2015 yılında Ege Yapı'ya geçerek yaklaşık 4 yıl boyunca iş geliştirme uzmanı olarak görev yaptı. 2018 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubu'na iş geliştirme yönetmeni olarak katıldı ve akabinde sırasıyla Grup İş Geliştirme Müdürü ve Grup İş Geliştirme Direktörü görevlerinde bulundu. Halihazırda grup şirketlerinden Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.'nin ilk halka arz sürecinde öncü bir rol üstlenen Yılmaz, şu anda Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.'de Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak görev yapmaktadır. İleri derecede İngilizce bilmektedir.

VAKEF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akmerkezi Mah. Ebu'lula Mardin Cad. Park Mavera Sitesi  
F/2/A Blok No:18/Beşiktaş 34999 İSTANBUL  
Tel:0212 352 75 77 Fax:0212 392 36 20  
www.vakfiyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar No: 922 408 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Cemil Bulvarı Kat:3 No:4B  
İc Kapı No:2/Alaşehir / İSTANBUL  
Kozlucağı V.D. 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497438-5  
Mersis Numarası : 0009186281200017

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Cemil Bulvarı No:3 Kat: No:138  
Ağaoğlu My Next York Atasehir / İSTANBUL  
Tel:0212 700 38 00 Fax:0212 700 38 12 75  
Boğaziçi Kurumlar No: 416003678 Mersis No: 271081  
Mersis No:041600367800017



## Can İsmet Sipahi – Gayrimenkulden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Özel Marmara Lisesi’ni 2004 yılında sporcu bursu ile tamamlayan Can İsmet Sipahi, Karadeniz Teknik Üniversitesi İktisat Bölümü’nden 2010 yılında mezun oldu.

Kariyerine 2011 yılında Eva Gayrimenkul Değerleme firmasında özel projeler departmanında gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak başlayan Sipahi birçok nitelikli gayrimenkul projesi için en iyi ve en verimli kullanım raporlarını hazırladı, 2014 yılında Ağaoğlu Şirketler Grubu’na geçerek şirketin Kentsel Dönüşüm Projelerinde Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü olarak yaklaşık 6 yıl boyunca görev yaptı. 2021 yılından beri Ağaoğlu Şirketler Grubu’nda Gayrimenkul Geliştirme Müdürü olarak görev yapmaktadır. İleri derecede İngilizce bilmektedir. Gayrimenkul Değerleme Lisansı bulunmaktadır.

**15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi**

Aşağıdaki tablolarda, her bir yönetim kurulu üyesi ile yönetimde söz sahibi personel açısından son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlere ve ayrıca, söz konusu kişilerin anılan şirketlerdeki pay sahipliğine ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

### Ali İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkanı

| Şirket Unvanı                                     | Görevi                             | Durum   | Sermayedeki Payı |          |
|---|------------------------------------|---|------------------|----------|
|   |                                    |   | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.          | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 340.340.000,00   | 62,60623 |
| Uludağ Tur-Uludağ Turizm ve Ticaret A.Ş.          | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 11.360.000,00    | 18,93    |
| İstanbul İnşaat ve İnşaat Malzemeleri Sanayi A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 90.000.000,00    | 100      |
| Akdeniz Gayrimenkul A.Ş.                          | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hiz. A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.09.2024 tescil tarihli olarak devrolmuştur. | 35.000.000,00    | 50       |
| Aga Gayrimenkul A.Ş.                              | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirketteki payını 15.08.2023 tarihinde devretmiş ve 08.09.2023 tarihinde üyeliği sona ermiştir.                                       | 12.050.000,00    | 100      |
| Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş.                         | Pay Sahibi                         | Devam ediyor  | 12.000.000,00    | 60,00    |
| Ağaoğlu Eğitim ve Kültür Yatırımları A.Ş.         | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 70.000,00        | 100      |
| Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş.       | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 47.937.528,00    | 57,07    |
| Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.               | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 11.554.975,09    | 57,928   |
| Marmaris Çiftlik Ada Turizm Yatırımları A.Ş.      | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor  | -                | -        |
| Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.       | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 2.641.000,00     | 26,41    |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Yatırım Holding A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 28.134.138,97    | 3,053    |
| Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.                        | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 42.700.000,00    | 61       |
| VA KIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.               | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 6.100.000,00     | 61       |

VA KIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akademi Mahallesi, Oluşum Sok. No: 15  
F: 2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34375 İSTANBUL  
T: 0212 352 35 77 Fax: 0212 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 2897228  
Boğaziçi Kurumlar D.Ş. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mahallesi, Kurumlar Bulvarı, Blok No: 4B  
İc Kısıpı, Ağaçlıklar, Anadoluhisari / İSTANBUL  
Köşe Adı: V.D. 009102912116  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 0009186291200001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mahallesi, Kurumlar Bulvarı No: 188  
Ağaçlıklar Mahallesi, Atarçın / İSTANBUL  
Tel: 0212 704 35 00 Fax: 0212 691 12 75  
Boğaziçi Kurumlar D.Ş. 720 03578  
Mersis No: 04780307870001

**Ali İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkanı**

| Şirket Unvanı   | Görevi                             | Durum  | Sermayedeki Payı |          |
|---|------------------------------------|--|------------------|----------|
|   |                                    |  | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.                                 | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 3.850.000,00     | 17,50    |
| Durusu Enerji Üretim A.Ş.                                   | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 6.438.000,00     | 29       |
| Ekinli Elektrik Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş.               | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 7.250.000,00     | 100,00   |
| Optimum Enerji Üretim A.Ş.                                  | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 623.000,00       | 3,5      |
| Westwind Proje 1 Enerji Ticaret Ltd. Şti.                   | Müdür ve Pay Sahibi                | Devam ediyor   | 3.600.000,00     | 35,29    |
| Yedisu Enerji Üretim A.Ş.                                   | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 5.000.000,00     | 100,00   |
| Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.                      | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 35.733.249,93    | 3,05     |
| Ağaoğlu Yeşil Tarım Yatırımları A.Ş.                        | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 5.000.000,00     | 100      |
| Ağaoğlu Turizm ve İnşaat A.Ş.                               | Pay Sahibi                         | Devam ediyor   | 482.242,86       | 2,41     |
| Ağatur Turizm Yatırımları A.Ş.                              | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş.                           | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| Deryalar Elektrik Üretim A.Ş.                               | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| GA Elektrik Enerjisi Üretim Satış Sanayi ve Ticaret A.Ş.    | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| Marmarares Elektrik Üretim A.Ş.                             | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| Ağaoğlu Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.                    | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. (Eski unvan: Ağaoğlu Enerji Toptan Satış A.Ş.) ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 27.01.2021 tescil tarihli olarak devrolmuştur.    | 1.289.952,76     | 16,556   |
| Kuşaklıkaya Turizm İşletmeleri A.Ş.                         | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş. (Eski unvan: Metrokent Bağcılar Turizm Yatırımları A.Ş.) ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 17.03.2021 tarihli olarak devrolmuştur. | 2.475.000,00     | 19,039   |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.                               | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 109.772.466      | 39,14    |
| Güneşgün 4 Enerji Üretim Danışmanlık Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| Venka Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.                | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |

**Ali Can İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

| Şirket Unvanı                            | Görevi                             | Durum  | Sermayedeki Payı |          |
|--|------------------------------------|--|------------------|----------|
|  |                                    |  | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 29.040.000,00    | 5,34197  |
| Uluçdag Turizm Yatırımları A.Ş.          | Yönetim Kurulu Üyesi               | 20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. Üyeligi devam etmektedir. | 30,80            | 0,000051 |

VA KİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akdeniz Mah. Etiler Cad. Park Maya Sitesi  
F: 2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
T: 0212 352 55 77 Uluçdag Turizm Yatırımları A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 222 075 8359  
Mersis No: 072200952550001

AGAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İstiklal Bulvarı F Blok No:4B  
İc Kapı No: 1 Masneir / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D. : 0991862811  
Ticaret Sicil No: 497338-3  
Mersis Numarası : 0009186281200091

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İstiklal Bulvarı No:3/B, Kapı No:158  
Ağaoğlu My Newwin / Ağaoğlu Yatırım Menkul Değerler A.Ş. İSTANBUL  
Tel:0212 700 35 00 Faks:0212 700 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 473003678  
Mersis No:04730036780001

**Ali Can İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

| Şirket Unvanı  | Görevi                             | Durum   | Sermayedeki Payı |          |
|--|------------------------------------|---|------------------|----------|
|  |                                    |   | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Ağaoğlu Turizm ve İnşaat A.Ş.  | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.  | 5.985,71         | 0,03     |
| Akare Biyokütle Enerji Üretim A.Ş.   | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 6.000.000,00     | 50       |
| DG Orman Ürünleri A.Ş.   | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 23.750,00        | 47,5     |
| ACA Yönetim Hizmetleri A.Ş.  | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 50.000,00        | 100      |
| Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.   | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 50.000,00        | 100      |
| A2G Teknoloji Yatırımları A.Ş.   | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 50.000,00        | 100      |
| Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş.  | Pay Sahibi                         | 20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.  | 2.263,31         | 0,003    |
| Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.  | Pay Sahibi                         | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.  | 608,08           | 0,003    |
| Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.  | Pay Sahibi                         | 20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.  | 100.023,86       | 1,02     |
| Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.   | Pay Sahibi                         | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.  | 3.500.000,00     | 5        |
| Amaden Madencilik Sanayi A.Ş.  | Pay Sahibi                         | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.  | 500.000,00       | 5        |
| Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.  | Pay Sahibi                         | Devam ediyor  | 550.000,00       | 2,5      |
| Durusu Enerji Üretim A.Ş.  | Pay Sahibi                         | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.  | 222.000,00       | 1        |
| Ekinli Elektrik Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş.  | Pay Sahibi                         | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.  | 90.000,00        | 1,24     |
| Optimum Enerji Üretim A.Ş.   | Pay Sahibi                         | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.  | 44.500,00        | 0,25     |
| Ağatur Turizm Yatırımları A.Ş.   | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor  | -                | -        |
| My Club Dijital Spor Teknolojileri Yatırımları A.Ş.  | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor  | -                | -        |
| Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Eski Unvan: Ağaoğlu Sürdürülebilir Enerji ve Teknoloji Yatırımları A.Ş.) | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor  | -                | -        |
| Ağaoğlu Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.   | Pay Sahibi                         | Şirket, Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. (Eski unvan: Ağaoğlu Enerji Toptan Satış A.Ş.) ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 27.01.2021 tescil tarihli olarak devrolmuştur.           | 3,97             | 0,0001   |
| Kuşaklıkaya Turizm İşletmeleri Ticaret A.Ş.  | Pay Sahibi                         | Şirket, Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş. (Eski unvan: Metrokent Bağcılar Turizm Yatırımları A.Ş.) ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 17.03.2021 tescil tarihli olarak devrolmuştur. | 100,00           | 0,0008   |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.  | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor  | 4.248,00         | 0,00     |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Yatırım Holding A.Ş.  | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor  | -                | -        |

**AGAĞOĞLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İstanbul Bulvarı F Blok Kat: 4B  
İc Katı No: 2 Alışehir / İSTANBUL  
Koruyucu V.D. 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad Mah. Esulula Mev'din Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34333 İSTANBUL  
Tel:0 (312) 522 75 77 Fax: 0 (212) 522 88 22  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No 257228  
118 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No 0-9220-0883-5900017

*(Handwritten signature)*

**O YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İstanbul Bulvarı F Blok Kat: 4B  
İc Katı No: 2 Alışehir / İSTANBUL  
Koruyucu V.D. 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

| Ali Can İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkan Vekili       |                      |              |                  |          |
|---|----------------------|--------------|------------------|----------|
| Şirket Unvanı   | Görevi               | Durum        | Sermayedeki Payı |          |
|   |                      |              | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Güneşgün 4 Enerji Üretim Danışmanlık Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | -                | -        |
| Venka Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.                | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | -                | -        |

| Sena İbrahimağaoğlu Kırçal – Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür |        |              |                  |          |
|--|--------|--------------|------------------|----------|
| Şirket Unvanı  | Görevi | Durum        | Sermayedeki Payı |          |
|  |        |              | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.                         | Ortak  | Devam ediyor | 29.040.000,00    | 5,34197  |
| SNK Proje Geliştirme ve Ticaret A.Ş.                             | Ortak  | Devam ediyor | 3.415.000,00     | 50,00    |

| Hakkı İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi                 |                                    |  |                  |          |
|---|------------------------------------|--|------------------|----------|
| Şirket Unvanı   | Görevi                             | Durum  | Sermayedeki Payı |          |
|   |                                    |  | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.                    | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 29.040.000,00    | 5,34197  |
| Uludağ Tur-Uludağ Turizm ve Ticaret A.Ş.                    | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | 20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. Üyeligi devam etmektedir. | 28,00            | 0,000047 |
| Ağaoğlu Turizm ve İnşaat A.Ş.                               | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.                           | 9.071,43         | 0,05     |
| Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş.                     | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 1.000.000,00     | 50       |
| Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş.                 | Yönetim Kurulu Üyesi               | 20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.                           | 4.312.520,65     | 5,136    |
| Ağaoğlu Yalçıftlık Turizm Yatırımları A.Ş.                  | Yönetim Kurulu Üyesi               | 20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.                           | 100.023,50       | 1,02     |
| Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.                                  | Yönetim Kurulu Üyesi               | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.                           | 3.500.000,00     | 5        |
| Amaden Madencilik Sanayi A.Ş.                               | Yönetim Kurulu Üyesi               | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir.                           | 500.000,00       | 5        |
| Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.                                 | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 2.750.000,00     | 12,5     |
| Durusu Enerji Üretim A.Ş.                                   | Yönetim Kurulu Üyesi               | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir                            | 1.110.000,00     | 5        |
| Ekinli Elektrik Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş.               | Yönetim Kurulu Üyesi               | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir                            | 90.000,00        | 1,24     |
| Optimum Enerji Üretim A.Ş.                                  | Yönetim Kurulu Üyesi               | 31.10.2023 tarihinde paylarını devretmiştir                            | 44.500,00        | 0,25     |
| Yalçıftlık Turizm Yatırımları A.Ş.                          | Pay Sahibi                         | Devam ediyor   | 1.212.132,57     | 6,077    |
| Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş.                           | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| Deryalar Elektrik Üretim A.Ş.                               | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| GA Elektrik Enerjisi Üretim Satış Sanayi ve Ticaret A.Ş.    | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| Marmarares Elektrik Üretim A.Ş.                             | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| Yedisu Enerji Üretim A.Ş.                                   | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| Ağaoğlu Sürdürülebilir Enerji ve Teknoloji Yatırımları A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |

**Hakkı İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi**

| Şirket Unvanı   | Görevi                             | Durum  | Sermayedeki Payı |          |
|---|------------------------------------|--|------------------|----------|
|   |                                    |  | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Westwind Proje 1 Enerji Ticaret Ltd. Şti.                   | Müdür                              | Devam ediyor   | -                | -        |
| Kuşaklıkaya Turizm İşletmeleri A.Ş.                         | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket, Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş. (Eski unvan: Metrokent Bağcılar Turizm Yatırımları A.Ş.) ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 17.03.2021 tarihli olarak devrolmuştur. | 200,00           | 0,0015   |
| Ağaoğlu Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.                    | Pay Sahibi                         | Şirket, Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş. (Eski unvan: Ağaoğlu Enerji Toptan Satış A.Ş.) ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 27.01.2021 tescil tarihli olarak devrolmuştur.    | 3,61             | 0,000046 |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Yatırım Holding A.Ş.           | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.                               | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor   | 4.248,00         | 0,00     |
| Güneşgün 4 Enerji Üretim Danışmanlık Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |
| Venka Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.                | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor   | -                | -        |

**Mehmet Burak Kutluğ – Yönetim Kurulu Üyesi**

| Şirket Unvanı   | Görevi                             | Durum   | Sermayedeki Payı |          |
|---|------------------------------------|---|------------------|----------|
|   |                                    |   | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Kutluğ Yönetim Danışmanlığı A.Ş.  | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirket 16.07.2024 tarihinde tasfiyesi sona ermiş ve ticaret sicilinden terkin edilmiştir.       | 50.000,00        | 100      |
| A2G Teknoloji Yatırımları A.Ş.  | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirketteki payını 10.01.2024 tarihinde devretmiş ve 15.05.2024 tarihinde üyeliği sona ermiştir. | 5.000,00         | 10       |
| Bayramiç Gıda ve Tarım İşletmeleri Sanayi Ticaret A.Ş.  | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Devam ediyor  | 200.000          | 20       |
| Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  | Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi | Şirketteki payını 10.01.2024 tarihinde devretmiştir.  | 5.000,00         | 10       |
| Galatasaray Emlak Geliştirme A.Ş.   | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor  | -                | -        |
| Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.<br>(Eski Unvan: Ağaoğlu Sürdürülebilir Enerji ve Teknoloji Yatırımları A.Ş.) | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor  | -                | -        |
| Kareası Tarım Yatırımları A.Ş.  | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor  | -                | -        |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Yatırım Holding A.Ş.   | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor  | -                | -        |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.   | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor  | -                | -        |
| Güneşgün 4 Enerji Üretim Danışmanlık Sanayi ve Ticaret A.Ş.   | Yönetim Kurulu Üyesi               | Devam ediyor  | -                | -        |

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İnşaat Bulvarı Blok No 4B  
İc Kapt. No 2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kozyağ V.D. : 0091862812 120  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad Mah. Ebulula Mahallesi Kad. Parkı Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Boşikaş 34330 İSTANBUL  
Tel: (212) 352 3777 Fax: (212) 352 76 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 351228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8139  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mahallesi Bulvarı No 3/İc Kapı No 188  
Ağaoğlu Mahallesi Nispetiye Atası ÇİSİTANBUL  
Tel: 0212 700 76 00 Fax: 0212 700 76 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4720036761 Ticaret Sicil No: 21081  
Mersis No: 04780036761000021081

**Mehmet Burak Kutluğ – Yönetim Kurulu Üyesi**

| Şirket Unvanı                                | Görevi               | Durum        | Sermayedeki Payı |          |
|--|----------------------|--------------|------------------|----------|
|  |                      |              | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Venka Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | -                | -        |

**Derya Deniz Yılmaz Adaloğlu – Yönetim Kurulu Üyesi**

| Şirket Unvanı                             | Görevi | Durum        | Sermayedeki Payı |          |
|---|--------|--------------|------------------|----------|
|   |        |              | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Westwind Proje 1 Enerji Ticaret Ltd. Şti. | Müdür  | Devam ediyor | -                | -        |

**Erman Çete – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

| Şirket Unvanı                 | Görevi                        | Durum        | Sermayedeki Payı |          |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------|------------------|----------|
|                               |                               |              | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor | -                | -        |

**Bekir Murat Ögel – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

| Şirket Unvanı                 | Görevi                        | Durum                                       | Sermayedeki Payı |          |
|-------------------------------|-------------------------------|---|------------------|----------|
|                               |                               |   | Tutar (TL)       | Oran (%) |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş. | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Devam ediyor                                | -                | -        |
| Neo Portföy Yönetimi A.Ş.     | Yönetim Kurulu Üyesi          | 14.06.2021 tarihinde üyeliği sona ermiştir. | -                | -        |
| Gerçek Kişi Ticari İşletmesi  | İşletme Sahibi                | Devam ediyor.                               | -                | -        |

İlaveten, Şirket'in yönetimde söz sahibi personellerinden Çiğdem Abalı Yılmaz ile Can İsmet Sipahi'nin son 5 yılda yönetim ve denetim kurumlarında bulunduğu veya ortağı olduğu herhangi bir şirket bulunmamaktadır.

**15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi**

Yoktur.

**15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi**

Yoktur.

**15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi**

Yoktur.

**15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi**

Yoktur.

**15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**15.10. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi**

Yoktur.

**15.11. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi**

Yoktur.

## **16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER**

**16.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:**

Şirket'in yönetim kurulu üyelerine finansal tablo dönemleri itibarıyla ödenen ücret veya sağlanan herhangi bir fayda bulunmamaktadır.

**16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:**

Finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerine ayrılan kıdem tazminatı karşılığı bulunmamaktadır.

## **17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI**

**17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler**

**AGAÖĞLU MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı Blok No 4B  
İc Kapı No:2 Aşağıhisar İSTANBUL  
Kızyatağı V.D. : 0097862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34375 İSTANBUL  
Tel:0 212 351 35 71 / Fax: 0 212 351 26 00  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D\* 922 008 0559  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı Blok No 188  
Aşağıhisar Mah. Nispetiye Atış Alanı İSTANBUL  
Tel:0212 700 05 00 Fax:0212 700 02 76  
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 783039781 / Ticaret Sicil No: 211081  
Mersis No:0478003078100011

| YÖNETİM KURULU               |                               |  |  |
|------------------------------|-------------------------------|--|--|
| Adı Soyadı                   | Görevi                        | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler          | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi                              |
| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU           | Yönetim Kurulu Başkanı        | Yönetim Kurulu Başkanı                             | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl |
| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU       | Yönetim Kurulu Başkan Vekili  | Yönetim Kurulu Üyesi, Yönetim Kurulu Başkan Vekili | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL   | Yönetim Kurulu Üyesi          | Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür                  | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl |
| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU         | Yönetim Kurulu Üyesi          | Yönetim Kurulu Üyesi                               | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl |
| Mehmet Burak KUTLUĞ          | Yönetim Kurulu Üyesi          | Yönetim Kurulu Üyesi                               | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl |
| Derya Deniz YILMAZ ADALIOĞLU | Yönetim Kurulu Üyesi          | Yönetim Kurulu Üyesi                               | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl |
| Erman ÇETE                   | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi                      | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl |
| Bekir Murat ÖGEL             | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi                      | 11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl |

| YÖNETİMDE SÖZ SAHİBİ PERSONEL |  |  |                                   |
|-------------------------------|--|--|-----------------------------------|
| Adı Soyadı                    | Görevi   | Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler                                | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL    | Genel Müdür  | Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür  | -                                 |
| Çiğdem ABALI YILMAZER         | İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | -                                 |
| Can İsmet SİPAHİ              | Gayrimenkulden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı                            | Gayrimenkulden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı                            | -                                 |

**17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade**

Yoktur.

**17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları**

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi, "Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluştuğu mevzuatın uygun olanları ek olarak aşağıdaki yönetim kurulu tarafından



belirlenir." şeklinde olup; bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin detaylı bilgi yukarıda verilmektedir.

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 12/12/2024 tarih 2024/25 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

| Komite Adı                       | Başkan           | Üye   |
|----------------------------------|------------------|---|
| Denetimden Sorumlu Komite        | Bekir Murat Ögel | Erman Çete  |
| Kurumsal Yönetim Komitesi        | Erman Çete       | Ali Can İbrahimağaoğlu, Çiğdem Abalı Yılmaz       |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi | Bekir Murat Ögel | Hakkı İbrahimağaoğlu, Derya Deniz Yılmaz Adaloğlu |

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

#### Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite en az 2 (iki) üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden Sorumlu Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Denetimden Sorumlu Komite en az 3 (üç) ayda bir olmak üzere yılda en az 4 (dört) kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.
- Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumludur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az 2 (iki) üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 2 (iki) üyeden oluşması halinde her 2 (iki)'si, 2 (iki)'den fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. İcra başkanı / genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.

Riskin Erken Saptanması Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Riskin Erken Saptanması Komitesi, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda 1 (bir) kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kurulu'na risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.

### Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir. Şirket tarafından ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu 2 (iki) komitenin görevlerini de yerine getirir. Bu bağlamda Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi için belirlenmiş yetki ve sorumlulukları da kapsayacak şekilde yapılandırılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az 2 (iki) Yönetim Kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı/genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz. Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde 2 (iki) üyeden oluşması halinde her 2 (iki)'si, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde 2 (iki)'den fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerekliğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere Kurumsal Yönetim Komitesi'nde yer verilebilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Kurumsal Yönetim Komitesi kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur. Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek,
- Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin faaliyetlerini gözetmek.

Komite'nin aday gösterme ve ücretlendirme konusundaki görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında oluşturulan sistemin değerlendirilmesi ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- Bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini Yönetim Kurulu onayına sunmak,
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Komite yukarıdaki konularda değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü olarak bildirebilir.

#### 17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16. maddesine göre "*Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.*" denilmektedir.

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket, Kurulca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülükler Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda Şirket, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra

yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Şirket'in yönetim kurulunun 10/12/2024 tarih ve 2024/23 sayılı kararı ile Şirket tarafından ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kâr dağıtım politikası, bağış ve yardım politikası belirlenmiştir. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen politikalar 11/12/2024 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerine sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulanlar kabul edilmiştir. Yönetim kurulu tarafından belirlenen ilgili politikaların içeriği aşağıdaki şekildedir.

### **Ücretlendirme Politikası**

Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarını düzenleyen ücretlendirme politikası uyarınca, yönetim kurulu tarafından hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştir ve performans değerlendirmesi yapılarak yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz.

### **Bilgilendirme Politikası**

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eş zamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirmeler Şirket tarafından periyodik olarak KAP'a girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık faaliyet raporları, Şirket internet sitesi ([www.agaoglugyo.com.tr](http://www.agaoglugyo.com.tr)), özel durum açıklama formları, TTSG ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilan ve duyurular ve telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri kullanılarak yapılır. Şirket'in özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

### **Kâr Dağıtım Politikası**

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtım konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirket'in, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, borçluluk, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın

sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr dağıtımının genel kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine genel kurul karar verir. Genel kurul veya yetki verilmesi halinde yönetim kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtılabılır.

### **Bağış ve Yardım Politikası**

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.

Esas Sözleşme'nin 6. maddesi çerçevesinde, Şirket tarafından yapılacak bağışların üst sınırı genel kurul tarafından belirlenir ve yapılan bağışlar dağıtılabılır kar matrahına eklenir. SPK yapılacak bağış miktarına üst sınır getirme yetkisine sahiptir. Bağışlar, SPK'nun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve sair ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil edemez, gerekli özel durum açıklamaları yapılır ve yıl içinde yapılan bağışlara dair bilgiler genel kurulda ortakların bilgisine sunulur.

Şirket'in pay sahiplerinin haklarının korunması esastan uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil etmemesi şartıyla, Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak ve Genel Kurul tarafından ilgili faaliyet yılı için belirlenen bağış sınırı içerisinde kalacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya aynı olarak yapılabilir.

Esas Sözleşme'nin 6. maddesi çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

### **17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi**

#### **Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri**

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve değerlendirilmesinin kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir.

- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini karşılamak.
- Genel kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
- Genel kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
- Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
- Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
- SPK'n ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
- SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

#### Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve Borsa'da işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir.

#### 18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

**18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama**

Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 18'dir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla ise 19 kişidir. Şirket'in mavi yaka çalışanı bulunmamaktadır.

Şirket'in devam eden projelerindeki ihtiyaca bağlı olarak (örneğin yeni bir projeye başlanması veya mevcut bir projenin tamamlanması) personel sayısında değişiklik olabilmektedir. Personeller, Şirket merkezinin yer aldığı İstanbul ilinde görev yapmaktadır.

#### 18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

**18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi**

Yönetim kurulu üyelerinin İhraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

## 18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi

Yönetimde söz sahibi olan personelin İhraççı'nın paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

## 18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi

Personelin İhraççı'ya fon sağlamasını mümkün kılan herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

## 19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Şirket'in 11/12/2024 tarihinde gerçekleştirilen son genel kurul toplantısı ve İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesinde doğrudan pay sahibi bulunan gerçek kişi pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir. Şirket'in sermayesinde pay sahibi bulunan herhangi bir tüzel kişi ortak bulunmakta olup Şirket'in sermayesinde bu sebeple herhangi bir dolaylı pay sahibi de bulunmamaktadır.

| İhraççı'nın Doğrudan Pay Sahipliğine ve Oy Haklarına İlişkin Bilgi |   |            |                            |            |   |            |                            |            |
|--|---|------------|----------------------------|------------|---|------------|----------------------------|------------|
| Ortağın Adı Soyadı   | Sermaye Payı  |            |                            |            | Oy Hakkı  |            |                            |            |
|  | 11/12/2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla |            | İzahname tarihi itibarıyla |            | 11/12/2024 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısı itibarıyla |            | İzahname tarihi itibarıyla |            |
|  | (TL)  | (%)        | (TL)                       | (%)        | Oy Adedi  | (%)        | Oy Adedi                   | (%)        |
| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU   | 485.546.000   | 81,56      | 485.546.000                | 81,56      | 485.546.000   | 81,56      | 485.546.000                | 81,56      |
| Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU  | 47.162.000  | 7,92       | 47.162.000                 | 7,92       | 47.162.000  | 7,92       | 47.162.000                 | 7,92       |
| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU   | 15.660.000  | 2,63       | 15.660.000                 | 2,63       | 15.660.000  | 2,63       | 15.660.000                 | 2,63       |
| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU   | 15.660.000  | 2,63       | 15.660.000                 | 2,63       | 15.660.000  | 2,63       | 15.660.000                 | 2,63       |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL   | 15.660.000  | 2,63       | 15.660.000                 | 2,63       | 15.660.000  | 2,63       | 15.660.000                 | 2,63       |
| Onur İBRAHİMAĞAOĞLU  | 15.660.000  | 2,63       | 15.660.000                 | 2,63       | 15.660.000  | 2,63       | 15.660.000                 | 2,63       |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>595.348.000</b>  | <b>100</b> | <b>595.348.000</b>         | <b>100</b> | <b>595.348.000</b>  | <b>100</b> | <b>595.348.000</b>         | <b>100</b> |

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22'nci maddesi uyarınca genel kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 (bir) oy hakkı vardır. Şirket'in sermayesinde oyda imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

### 19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 595.348.000 TL olup tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari kıymetinde 595.348.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 29.767.400 adet pay karşılığı 29.767.400 TL'den ve B Grubu hamiline 565.580.600 adet pay karşılığı 565.580.600 TL'den oluşmaktadır.

| Grubu         | Nama/<br>Hamiline | İmtiyazların türü<br>(Kimin sahip olduğu)  | Bir Payın<br>Nominal<br>Değeri<br>(TL) | Toplam (TL)        | Sermayeye<br>Oranı (%) |
|---------------|-------------------|--|--|--------------------|------------------------|
| A             | Nama              | Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu paya sahip pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. – Ali İbrahimağaoğlu | 1,00                                   | 29.767.400         | 5,00                   |
| B             | Hamiline          | İmtiyaz bulunmamaktadır. – Ali İbrahimağaoğlu, Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu, Hakkı İbrahimağaoğlu, Ali Can İbrahimağaoğlu, Sena İbrahimağaoğlu Kırçal ve Onur İbrahimağaoğlu  | 1,00                                   | 565.580.600        | 95,00                  |
| <b>Toplam</b> |                   |  |  | <b>595.348.000</b> | <b>100,00</b>          |

### 19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler

Şirket'in ortaklarından Ali İbrahimağaoğlu, Şirket'in sermayesinin ve genel kurul toplantısında oy haklarının tek başına toplamda %81,56'sına sahiptir. Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Ali İbrahimağaoğlu'dur. Ali İbrahimağaoğlu'nun yönetim hakimiyetinin kaynağı; yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı tanıyan Şirket'in sermayesindeki A Grubu payların tamamına sahip olması dahil olmak üzere Şirket'in toplam paylarının %81,56'sına sahip olmasıdır.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Pay sahiplerinin hakimiyet ve kontrol gücünü kötüye kullanmasını engellemenin temel dayanağı Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere TTK ve sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer hükümler olup, Esas Sözleşme'de yer verilen aşağıdaki tedbirlerin hakimiyetin ve kontrol gücünün kötüye kullanılmasını engellemekte katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

- 14. maddesine göre yönetim kuruluna ikiden az olmamak üzere, Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 14'üncü maddesine göre yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen



komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

- 15. maddesine göre yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 16. maddesine göre Kurul tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.
- 16. maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

### 19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi

Yoktur.

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

Şirket'in sermayesindeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortaklar olan Ali İbrahimağaoğlu ile Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu kardeşlerdir.

### 20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

#### 20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama

Şirket'in İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili tarafları ile yapılan işlemleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

30.09.2024, 31.12.2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (TL) | 31.12.2023       | 30.09.2024 |
|--|------------------|------------|
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.   | 4.384.136        | 0          |
| <b>Toplam</b>                              | <b>4.384.136</b> | <b>0</b>   |

30.09.2024, 31.12.2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (TL)    | 31.12.2023        | 30.09.2024       |
|--|-------------------|------------------|
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | 33.461.081        | 1.794.392        |
| Ağaoğlu Turizm ve İnşaat A.Ş.            | 0                 | 143.818          |
| <b>Toplam</b>                            | <b>33.461.081</b> | <b>1.938.210</b> |

30.09.2024, 31.12.2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara uzun vadeli borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

| İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar (TL) | 31.12.2023 | 30.09.2024   |
|---|------------|--------------|
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.          | 0          | 5.000        |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>0</b>   | <b>5.000</b> |

İlişkili taraflara yapılan satışlar ve/veya elde edilen gelirler aşağıdaki gibidir:

| İlişkili Taraflardan Gelirler (TL)                          | 31.12.2023       | 30.09.2024        |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Kira Gelirleri</b>                                       | <b>4.384.136</b> | <b>9.456.107</b>  |
| Aca Yönetim Hizmetleri A.Ş.                                 | 0                | 31.980            |
| Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş.                                   | 0                | 35.930            |
| Ağaoğlu Eğitim Vakfı  | 0                | 28.951            |
| Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş.                     | 0                | 593.685           |
| Ağaoğlu Eğitim ve Kültür Yatırımları A.Ş.                   | 0                | 35.933            |
| Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.                                  | 0                | 35.930            |
| Ağaoğlu Sürdürülebilir Enerji Ve Teknoloji Yatırımları A.Ş. | 0                | 17.006            |
| Ağaoğlu Turizm ve İnşaat A.Ş.                               | 0                | 35.930            |
| Ağaoğlu Yalçıftlık Turizm Yatırımları A.Ş.                  | 0                | 24.957            |
| Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji A.Ş.                           | 0                | 15.146            |
| Ağaoğlu Yeşil Tarım Yat.A.Ş.                                | 0                | 15.560            |
| Ağaoğlu Yönetim Hizmetleri A.Ş.                             | 0                | 11.887            |
| Akdeniz Gayrimenkul A.Ş.                                    | 0                | 35.932            |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.                    | 4.384.136        | 2.928.286         |
| Amaden Madencilik San.A.Ş.                                  | 0                | 35.933            |
| Aydımlık Enerji Üretim A.Ş.                                 | 0                | 26.751            |
| Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş.                           | 0                | 757.315           |
| Deryalar Elektrik Üretim A.Ş.                               | 0                | 35.935            |
| Durusu Enerji Üretim A.Ş.                                   | 0                | 35.933            |
| Ekinli Elektrik Enerji Üretim ve Tic. A.Ş.                  | 0                | 35.935            |
| Ga Elektrik Enerjisi Üretim Satış San.Tic.A.Ş.              | 0                | 504.877           |
| Güneşgün 4 Enerji Üretim Danış.San.ve Tic.A.Ş.              | 0                | 20.415            |
| İstanbul İnşaat ve İnşaat Mal.San.A.Ş.                      | 0                | 35.933            |
| Kuşaklıkaya Otel ve Turizm İşletmeleri A.Ş.                 | 0                | 31.976            |
| Marmarares Elektrik Üretim A.Ş.                             | 0                | 605.852           |
| Marmaris Çiftlik Ada Turizm Yatırımları A.Ş.                | 0                | 31.980            |
| Maslak 1453 Yönetim Hizmetleri A.Ş.                         | 0                | 666.442           |
| Optimum Enerji Üretim A.Ş.                                  | 0                | 35.930            |
| Snk Proje Geliştirme ve Tic.A.Ş.                            | 0                | 28.953            |
| Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.                               | 0                | 2.524.384         |
| Uludağ Tur Uludağ Turizm ve Tic.A.Ş.                        | 0                | 35.932            |
| Venka Elektrik Üretim San.ve Tic.A.Ş.                       | 0                | 18.735            |
| Westwind Proje1 Enerji Ticaret Ltd.Şti.                     | 0                | 35.935            |
| Yalçıftlık Turizm Yatırımları A.Ş.                          | 0                | 67.913            |
| Yedisu Enerji Üretim A.Ş.                                   | 0                | 35.935            |
| <b>Sabit Kıymet Satış Gelirleri</b>                         | <b>0</b>         | <b>35.134.159</b> |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.                    | 0                | 35.134.159        |
| <b>Toplam</b>   | <b>4.384.136</b> | <b>9.456.107</b>  |

İlişkili taraflardan yapılan alışlar ve/veya ödenen giderler aşağıdaki gibidir:

| İlişkili Taraflara Giderler (TL)         | 31.12.2023     | 30.09.2024       |
|--|----------------|------------------|
| <b>Yansıtma Giderleri</b>                | <b>0</b>       | <b>5.828.131</b> |
| Maslak 1453 Yönetim Hizmetleri A.Ş.      | 0              | 1.857.726        |
| Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | 0              | 3.970.405        |
| <b>Faiz Gideri</b>                       | <b>450.268</b> | <b>0</b>         |
| Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. | 450.268        | 0                |
| <b>Toplam</b>                            | <b>450.268</b> | <b>5.828.131</b> |

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Hilmi Paşa Bulvarı No:133 Kat:No:138  
Ağaoğlu Meydanı Kat:133 Kat:No:138  
Tel:0212 270 835 00 Fax:0212 270 835 00  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 78303678 Mersis No:08270081  
Mersis No:08270081783036780001

AGAĞOĞLU AVRAHA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Hilmi Paşa Bulvarı No:133 Kat:No:138  
Ağaoğlu Meydanı Kat:133 Kat:No:138  
Tel:0212 270 835 00 Fax:0212 270 835 00  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 78303678 Mersis No:08270081  
Mersis Numarası : 0009186281200001

AKAFİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akaf Mah. Bululu Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:15 Blok Kat:34333/İSTANBUL  
Tel:0(312) 252 30 00 Fax:0(312) 252 30 00  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 927 008 8359  
Mersis No: 0-9270-0883-5900017

## 20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi

| (TL)                             | 30.09.2024  | 31.12.2023 |
|----------------------------------|-------------|------------|
| Hasılat                          | 254.212.670 | 4.384.136  |
| İlişkili taraf gelirleri         | 44.590.266  | 4.384.136  |
| İlişkili taraf gelirleri/Hasılat | 17,54       | 100,00     |

## 21. DİĞER BİLGİLER

### 21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 595.348.000 TL değerindedir. Bu sermaye, her biri 1,00 TL itibari değerinde 595.348.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir.

Şirket payları A Grubu ve B Grubu olmak üzere 2 (iki) ayrı pay grubuna ayrılmış olup; toplamda 595.348.000 adet payın 29.767.400 adedi nama yazılı A Grubu paydan ve 565.580.600 adedi hamiline yazılı B Grubu paydan olmuştur.

### 21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etme ve SPK'nın 28.11.2024 tarih ve 61/1790 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.976.740.000 TL'dir.

### 21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi

Fiili dolaşımda olan pay bulunmamaktadır.

Şirket 19.12.2023 tarihinde Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle 210.971.706,63 TL sermayeli olarak kurulmuştur.

Şirket'in sermayesi 05.03.2024 tarihinde 239.028.293,37 TL'si geçmiş yıl karlarından, 50.000.000 TL'si nakden olmak üzere 500.000.000 TL'ye artırılmıştır.

Daha sonra Şirket, 02.07.2024 tarihinde eş zamanlı sermaye azaltımı ve sermaye artırımı işlemleriyle sermayesini 239.028.293,37 azaltıp, 334.376.293,37 TL artırmış ve sermayesini 595.348.000 TL'ye çıkarmıştır. Söz konusu sermaye artırımının 324.835.000 TL'si aynı olarak, 9.541.293,37 TL'si ise nakden artırılmıştır. Aynı sermaye artırımında Acıbadem Villaları ve Boğaziçi Villaları'nda yer alan gayrimenkuller Şirket'e devredilmiştir.

Bu doğrultuda, mevcut durum itibarıyla, Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 595.348.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1,00 TL itibari değerinde 595.348.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak ödenmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 535.806.706,63 TL'si aynı sermaye olarak konulması suretiyle aynı olarak ve 59.541.293,37 TL'si nakden ödenmiştir.

### 21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi

Yoktur.

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İsmail Paşa Cad. No: 31 Kat: 8/118  
Ağaçoğlu My New World Kat: 11/118 Kat: 11/118  
Tel: 0212 700 33 00 Faks: 0212 700 33 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 25036/19 T.C. Sicil No: 271061  
Mersis No: 0878003378700011

AĞAÇOĞLU AKADASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İsmail Paşa Bulvarı E Blok No 4/B  
İncirli No:2/Ataşehir / İSTANBUL  
Hizmetler V.D. : 0091362812  
Ticaret Sicil No: 247388-5  
Mersis Numarası : 0009136281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Mah. dir. Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/3 Blok No 18 Boşluş 34398 İSTANBUL  
Tel: 0212 352 33 11 Fax: 0212 352 33 02  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri**

Yoktur.

**21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi**

Yoktur.

**21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi**

Şirket 19.12.2023 tarihinde Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'den kısmi bölünme suretiyle 210.971.706,63 TL sermayeli olarak kurulmuştur.

Şirket'in sermayesi 05.03.2024 tarihinde 239.028.293,37 TL'si geçmiş yıl karlarından, 50.000.000 TL'si nakden olmak üzere 500.000.000 TL'ye artırılmıştır.

Daha sonra Şirket, 02.07.2024 tarihinde eş zamanlı sermaye azaltımı ve sermaye artırımını işlemleriyle sermayesini 239.028.293,37 azaltıp, 334.376.293,37 TL artırmış ve sermayesini 595.348.000 TL'ye çıkarmıştır. Söz konusu sermaye artırımının 324.835.000 TL'si aynı olarak, 9.541.293,37 TL'si ise nakden artırılmıştır. Aynı sermaye artırımında Acıbadem Villaları ve Boğaziçi Villaları'nda yer alan gayrimenkuller Şirket'e devredilmiştir.

Şirket 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler içinde sermayesini 2 kere artırmıştır:

| Artırım Öncesi Sermaye (TL) | Artırım Sonrası Sermaye (TL) | Artırım Kaynağı (Nakit, alacak mahsubu, aynı vb.) | Ticaret Siciline Tescil/TTSG İlan Tarihi |
|-----------------------------|------------------------------|---|--|
| Kuruluş                     | 210.971.706,63               | Aynı Sermaye                                      | 19.12.2023-20.12.2023                    |
| 210.971.706,63              | 500.000.000,00               | Geçmiş Yıl Karları ve Nakit                       | 05.03.2024-05.03.2024                    |
| 500.000.000,00              | 595.348.000,00               | Aynı Sermaye                                      | 02.07.2024-02.07.2024                    |

Öte yandan, 11/12/2024 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar ile kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve gerekli Esas Sözleşme tadillerinin yapılmasına karar verilmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.976.740.000 TL olup, her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) itibari değerde 2.976.740.000 adet paya bölünmüştür.

SPK tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2028 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için, SPK'dan izin almak suretiyle, genel kuruldan 5 (beş) yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapılamaz.

**21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar**

Yoktur.

**21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi**

Yoktur.

**21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler**

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi ve üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından TTK ve sermaye piyasası mevzuatından belirtilen şartları haiz en az 5 (beş), en çok 9 (dokuz) kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Yönetim kurulunda 2 (iki) üyeden az olmamak üzere görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına göre tespit edilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, yönetim kurulu, 2024-2028 yılları arasında, SPK'nın hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının kısıtlanması ile sermaye piyasası mevzuatı dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Yeni pay çıkarılırken, yapılacak sermaye artırımlarında A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu paylar ihraç edilir. Yapılacak sermaye artırımlarında, mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının kısıtlanması durumunda B Grubu pay çıkarılacaktır.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamu" başlıklı 18. maddesi uyarınca, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu TTK'nın 367. maddesi uyarınca düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

### 21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır." şeklinde tanımlanmıştır.

### 21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca, Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en çok 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, TTK, SPKn, Esas Sözleşme, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

**AĞAOĞLU ANAŞIRYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No 4E  
Kadıköy No 2 Altışehir İSTANBUL  
Kızyıllağı V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 297338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200011

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mah. Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:11 Beşiktaş 34330 İSTANBUL  
Tel: 0(212) 352 35 71 Fax: 0(212) 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228  
Boğaziçi Kurumlar V.D 922 008 8359  
Mersis No 0-9220-8883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No 3 E Blok No 188  
Ağaçlı Mah. Nispetiye Altışehir İSTANBUL  
Tel: 0212 400 31 00 Fax: 0212 400 31 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D 478 003 678  
Mersis No 0478003678700011

Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 12/12/2024 tarih ve 2024/25 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

| Komite Adı                       | Başkan           | Üye  |
|----------------------------------|------------------|--|
| Denetimden Sorumlu Komite        | Bekir Murat Ögel | Erman Çete   |
| Kurumsal Yönetim Komitesi        | Erman Çete       | Ali Can İbrahimağaoğlu, Çiğdem Abalı Yılmaz        |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi | Bekir Murat Ögel | Hakkı İbrahimağaoğlu, Derya Deniz Yılmaz Adalıoğlu |

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin bilgiler işbu izahname bölüm 17.3'te yer almaktadır.

## 21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL değerinde 29.767.400 adet A Grubu ve beheri 1,00 TL değerinde 565.580.600 adet B Grubu paya ayrılmış toplam 595.348.000 TL değerindedir. A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar haricinde imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl zarar etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

#### **21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar**

Esas sözleşme'nin "İmtiyaz Taniyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı taniyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste 5 (beş) yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

#### **21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi**

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22 ve devamı maddelerinde düzenlenmektedir. Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22'nci maddesi uyarınca genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. TTK'nın 411. ve 416. maddeleri hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle;



toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, T.C. Ticaret Bakanlığı temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve Genel Kurul'un onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü Genel Kurul, TTK ve Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23. maddesi gereği, Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

#### **21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi**

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir.

#### **21.19. Payların devrine ilişkin esaslar**

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

#### **21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi**

Yoktur.

**AGAÖĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İstiklal Bulvarı F.301 No.4B  
İç Kapalı Çarşı Atasehir / İSTANBUL  
K. Sicil No / V.D. : 0091887812  
Ticaret Sicil No: 491338-5  
Mersis Numarası : 0009188281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebululardan Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: (212) 357 35 70 Fax: (212) 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mahallesi Bulvarı No: 48 Kat: 3  
Ağaçlı My Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: 0212 709 75 00 Faks: 0212 332 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 047800378100017

## 22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

### Kira Sözleşmeleri

Şirket, portföyünde bulunan tamamlanmış projelerinde bulunan bağımsız bölümleri işyeri ve dükkan olarak gerçek kişi veya tüzel kişi üçüncü şahıslara kiralamaktadır. Şirket'in tarafı bulunduğu muhtelif bu kira sözleşmeleri her ne kadar değişen sürelerde imzalanmışsa da ağırlıklı olarak 5 (beş) yıl süre ile akdedilmiş olup aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça, anılan kira sözleşmeleri aynı şartlarla 1 (bir)'er takvim yılı daha uzamış olarak kabul edilmektedir. Anılan bu sözleşmeler kapsamında Şirket'in ve kiracıların yükümlülükleri matbu olarak düzenlenmiştir. Şirket'in kiraladığı bağımsız bölümler, çatılı işyeri olarak kiralanmış olup bu bölümlerin kullanım amaçları restoran, kafe, kuaför, klinik gibi genel itibarıyla kiracı tarafın faaliyet konusu ile sınırlı tutulmuştur. Kira sözleşmelerinden düzenlenen kira bedellerinin aylık olarak ödeneceği ve yıllık kira artış oranının genel itibarıyla TÜİK tarafından açıklanan TÜFE 12 aylık ortalamalarına göre belirleneceği düzenlenmiştir.

### Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

Satıcı sıfatıyla Şirket ile üçüncü taraf alıcı şirket arasında akdedilen 28.06.2024 tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kapsamında; Şirket'in portföyünde yer alan My NewWork projesi dahilinde İstanbul ili Ataşehir ilçesinde bulunan ve ilgili sözleşmeden belirlenen taşınmazların alıcıya, alıcı tarafından vadeli bir şekilde yapılacak ödemelere istinaden satışı düzenlenmektedir.

### Danışmanlık ve Hizmet Sözleşmeleri

#### ***Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi***

Şirket ve İno Yatırım ile Vakıf Yatırım arasındaki halka arza aracılık ve yetkilendirme sözleşmesi 16.12.2024 tarihinde akdedilmiştir. Anılan bu sözleşme, Şirket paylarının sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyumlu olacak şekilde halka arz işlemine aracılık edilmesine ilişkindir.

#### ***Halka Arza İlişkin Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi***

Şirket ve arasında 31.08.2023 tarihinde akdedilen sözleşme, Şirket paylarının halka arz kapsamında işlem danışmanı olarak izahname ve bağımsız hukukçu raporunun hazırlanmasına ilişkin hukuki hizmetlerin sunulmasına ilişkindir.

#### ***Bağımsız Denetim Sözleşmesi***

Şirket ile Reform Bağımsız Denetim A.Ş. arasında 16.01.2024 ve 06.06.2024 tarihlerinde akdedilen bağımsız denetim sözleşmeleri, sırası ile, ilgili denetim şirketi tarafından Şirket'in 31.12.2023 ve 31.12.2024 dönemlerine ait finansal durum tabloları ile, aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notların TMS ve TFRS uyarınca özel amaçlı denetiminin sağlanması ve finansal tablolar hakkında görüş verilmesini kapsamaktadır.

#### ***Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sözleşmesi***

Şirket ile Engin Şölen Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Bürosu arasında 12.01.2024 tarihinde akdedilen sözleşme kapsamında, 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda Şirket ile ilgili serbest muhasebeci mali müşavir arasındaki ilişki düzenlenmektedir.

#### ***Yeminli Mali Müşavirlik Denetim ve Tasdik Sözleşmesi***

Şirket ile Abdullah Tolu arasında 30.01.2024 tarihinde akdedilen yeminli mali müşavirlik denetim ve tasdik sözleşmesi kapsamında, ilgili yeminli mali müşavir tarafından yerine getirilecek olan Şirket'in 2024 yılına ilişkin kurumlar vergisi beyannamesi ve eki mali tablolar ile bildirimlerinin denetleme ilke ve standartlarına göre uygunluk yönünden incelenmesi ve yeminli mali müşavirlik denetimi normlarına göre tam tasdik edilmesi yönünden usul ve esaslar düzenlenmiştir.



## 23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetim raporları EK 3'te yer almaktadır.

### 23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

Şirket'in 19.12.2023, 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla SPK'nın 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tabloları ve dipnotları Reform Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü olarak olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir.

İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu denetçi değişmemiştir.

### 23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Yoktur.

### 23.4. Proforma finansal bilgiler

Yoktur.

### 23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

### 23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'inci maddesi uyarınca kâr payı dağıtım esasları aşağıdaki şekilde belirtilmiştir. Bu maddelere göre, Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

#### Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %21 (yüzde bir) kanuni yedek akçeye atılır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F.2/A Blok No:18 Beşiktaş/34398 İstanbul  
Tel: (212) 357 35 77 Fax: (212) 352 36 20  
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr  
İsleri ve Ticaret Sicil No: 27238  
Mersis No: 083300000000000000017

AGA OGLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Mah. Nilüfer Bulvarı F Blok No 4B  
Kat: 2/2 Alibeyköy/34398 İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 27238  
Vergi Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası: 0009186281200001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İnci Sok. Bulvarı No:3 Kat: No 188  
Ağaçlı, My New York İşmerkezi, Şişli, İSTANBUL  
Tel: 0212 700 85 00 Fax: 0212 692 12 78  
Boğaziçi Kurumlar Ltd. No: 303/787 Kat: 2/1081  
Mersis No: 0478003678700011

## Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

## İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521'inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

## Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i (yüzde beş) oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Kurul'un konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Şirket'in kâr payı dağıtım politikası hakkında bilgiler İzahname'nin 17.4 bölümünde yer almaktadır. Bu doğrultuda, Şirket'in yönetim kurulunun 10/12/2024 tarih ve 2024/23 sayılı kararı ile Şirket tarafından kâr dağıtım politikası belirlenmiştir. Yönetim kurulu kararı ile belirlenen anılan bu politika 11/12/2024 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşlerine sunulmuş ve pay sahiplerinin onayına sunulanlar kabul edilmiştir.

Anılan bu kar dağıtım politikası uyarınca, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, lke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirket'in, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, borçluluk, kârlılık ve inakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımını konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

## **23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade**

Son 12 ay içerisinde Şirket aleyhine karara bağlanması halinde Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede etkisi olmuş ve olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair idari takip bulunmamaktadır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulbakiye Sok. No: 10 Kat: 10  
F-2/A Blok No: 13 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274920 / Mersis No: 0803003523800010  
Tel: 0212 352 36 20

AGAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, Blok No: 4F  
İle Kapı No: 2 Alibeyköy / İSTANBUL  
Kızyatağı / D: 009122912  
Nispetiye / Kat: 497 / 38 / 5  
Mersis Numarası: 0009186291200001

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, Blok No: 4F, Kat: No: 13B  
Ağaçlı Mah. New York Atışları / İSTANBUL  
Tel: 0212 700 34 00 / Fax: 0212 339 2 75  
Boğaziçi Kurumları / M.D. 475036781 / Sic. No: 274081  
Mersis No: 0476003678100010

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi İzahname'nin EK 6'sında yer alan bağımsız hukukçu raporunda bulunmaktadır.

### 23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler

Yoktur.

### 24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi

Halka arz edilecek payların nominal değerleri toplamı 176.000.000 TL olup 105.652.000 TL'lik kısmı, İhraççının sermayesinin mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle mevcut sermayesi 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye artırılabacaktır. Kalan 70.348.000 TL nominal değerli kısım ise İhraççının mevcut ortağı tarafından ortak satışı yoluyla halka arz edilecektir.

| Grubu         | Nama / Hamiline Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı  | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL)        | Sermayeye Oranı (%) |
|---------------|------------------------|------------|-------------|---|-------------------------------|--------------------|---------------------|
| B             | Hamiline               | Yoktur.    | 176.000.000 | 26,22                                     | 1,00                          | 176.000.000        | 25,11               |
| <b>Toplam</b> |                        |            |             |   |                               | <b>176.000.000</b> |                     |

Halka arz edilecek 176.000.000 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı payların halka arz sonrası oluşacak 671.232.600 TL'lik B grubu paylar içindeki payı %26,22 olurken, halka arz sonrası oluşacak 701.000.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %25,11 olacaktır.

#### Sermaye Artırımı Yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar

| Grubu         | Nama / Hamiline Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı  | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL)        | Sermayeye Oranı (%) |
|---------------|------------------------|------------|-------------|---|-------------------------------|--------------------|---------------------|
| B             | Hamiline               | Yoktur.    | 105.652.000 | 15,74                                     | 1,00                          | 105.652.000        | 15,07               |
| <b>Toplam</b> |                        |            |             |   |                               | <b>105.652.000</b> |                     |

Sermaye artırımı yoluyla halka arz edilecek 105.652.000 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı payların halka arz sonrası oluşacak 671.232.600 TL'lik B grubu paylar içindeki payı %15,74 olurken, halka arz sonrası oluşacak 701.000.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %15,07 olacaktır.

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 Kat:3  
Ağaçözü Mevkii Kat:3 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel:0212 300 83 00 Fax:0212 352 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4769036787 Tic.Sic.No:271081  
Mersis No:0476003678700011

AĞAÇÖZÜ AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:413  
Kat:1 Kapı No:2 Atasehri / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 487338-5  
Mersis Numarası : 00091862812000011

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akad. Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F/2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212) 352 76 77 Fax:0(212) 352 26 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 387228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No : 0-9220-0883-5900017

## Ortak Satışı Yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar

| Grubu         | Nama / Hamiline Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL)       | Sermayeye Oranı (%) |
|---------------|------------------------|------------|------------|---|-------------------------------|-------------------|---------------------|
| B             | Hamiline               | Yoktur.    | 70.348.000 | 10,48                                     | 1,00                          | 70.348.000        | 10,04               |
| <b>Toplam</b> |                        |            |            |   |                               | <b>22.100.000</b> |                     |

Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek 70.348.000 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı payların halka arz sonrası oluşacak 671.232.600 TL'lik B grubu paylar içindeki payı %10,48 olurken, halka arz sonrası oluşacak 701.000.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %10,04 olacaktır.

### Halka Arz Eden Pay Sahibi

| No            | Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı | Halka Arzı Yapılacak Payların Nominal Tutarı (TL) | Ortak Satışı Yapılacak Payların Halka Arz Sonrası Şirket Sermayesindeki Payı Oranı (%) |
|---------------|----------------------------|---|--|
| 1             | Ali İbrahimağaoğlu         | 70.348.000  | 10,04  |
| <b>Toplam</b> |                            | <b>70.348.000</b>                                 | <b>10,04</b>   |

Payların ISIN Kodu, SPK onayını takiben temin edilecek olup MKK nezdinde kaydileştirilecektir.

#### a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

#### c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

#### 24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk Hukuku'na tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

#### 24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları kaydileştirme esasları çerçevesinde İzahname onayı akabinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

#### 24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

#### 24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

***Kârdan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)***

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, Genel Kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

**Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi**

**Hak Kazanılan Tarih:**

SPKn madde 19 ve Kâr Payı Tebliği madde 5 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

**Zaman Aşımı:**

Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Ancak anılan Kanun'un tüm hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. Ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

**Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:**

Yoktur.

**Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:**

Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

***Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)***

SPKn'nin 23. ve 24. maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar mevzu bahis tebliğ ile düzenlenmektedir.

***Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)***

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 (yüzde doksan sekiz)'ine (ya da SPK tarafından ileride değiştirilebilecek bir orana) veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler. Satım bedeli SPKn'nin 27. maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.



Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

#### ***Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)***

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34. maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

#### ***Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)***

TTK'nın 462. maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19. maddesi ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihinde mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

#### ***Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)***

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu sermaye artırımı kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

#### ***Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)***

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, Elektronik Genel Kurul Sistemi ("EGKS") sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle EGKS'de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle MKK, e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları

bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

SPKn madde 30 uyarınca Genel Kurul'a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

### **Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK 407,409,417)**

TTK'nın 407. maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul'da kullanırlar. TTK'nın 409'uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme'nin "Toplantı Yeri ve Genel Kurul'a Çağrı" başlıklı 24. maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK'nın 417. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn'nin 13. maddesi uyarınca Genel Kurul'a katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul'a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin 1. ve 2. fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurul'a katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nun 13. maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin MKK'dan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere ayların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

**AĞAOĞLU ARAŞTIRMA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Meriç İnkilap Bulvarı F Blok No 4B  
İc Kapı No:2 Atasehir / İSTANBUL  
Kızyatağı V.D : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Men. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Boğaziçi 34335 İSTANBUL  
Tel:0(212) 352 35 77 Fax: 0(212) 357 36 20  
Boğaziçi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
İstanbul Ticaret Sicil No: 387228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922008 8259  
Mersis No: 0-9220-0865-5900017

**Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434,435,436)**

**TTK madde 432 uyarınca,**

1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

**TTK madde 434 uyarınca,**

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

**TTK madde 435 uyarınca,**

1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

**TTK madde 436 uyarınca,**

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

**SPKn madde 30 uyarınca,**

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanun'un 428. maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

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

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

**İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)**

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yüklenebildiği ölçüde Yönetim Kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde iptal davası açabilirler.

**Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27):**

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL

olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK madde 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin Şirket'ten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

#### **Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):**

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) Türk Lirası olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

#### **24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:**

Şirket Yönetim Kurulu, 13/12/2024 tarihli ve 2024/26 sayılı kararı ile:

1. Şirket'in 595.348.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 2.976.740.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 105.652.000 TL artırılarak 701.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 105.652.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1,00 TL nominal değerli 105.652.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 105.652.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1,00 TL nominal değerli 105.652.000 adet hamiline yazılı B Grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Şirket'in mevcut pay sahibi Ali İbrahimağaoğlu'nun sahip olduğu toplamda 70.348.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1,00 TL nominal değerli 70.348.000 adet hamiline yazılı B Grubu payın halka arz edilmesine ilişkin taleplerin kabulüne ve bu kapsamda gerekli her türlü işlemin gerçekleştirilmesine,
4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet pay ve ortak satışı kapsamında toplamda 70.348.000 TL nominal değerli 70.348.000 adet pay olmak üzere toplamda 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet payın, halka arza aracılık eden aracı kurum Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'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 karşılığın alınması ve halka arz edilecek payların Şirket'in halka açıklık oranının asgari %25 olmasına yönelik olarak, satışın satışla, satış

tamamlandığında Şirket'in halka açıklık oranının asgari %25'in üzerinde gerçekleştiği halde satılamayan payların mevcut olması durumunda söz konusu satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,

6. Halka arz edilecek paylar için İno Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin lider aracı kurum ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin eş lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, İno Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve sözleşmede adı geçebilecek diğer konsorsiyum üyeleri ile Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" imzalanmasına ve aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
  7. Sermaye artırım ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
- karar verilmiştir.

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

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıt bulunmamakla birlikte, SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca Borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve Borsa'da satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

#### **24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi**

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi hâlinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24. maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208. maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nin 23. maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nin 23. maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

**24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraçının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:**

Yoktur.

## 25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

**25.1. Halka arzın koşulları, halka arzaya ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arzaya katılmak için yapılması gerekenler**

### 25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar

Halka arzın gerçekleştirilmesi için, SPK'nın onayı haricinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne işbu İzahname'nin "I" numaralı bölümünde yer verilmektedir.

Halka arzda, SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır. SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, halka arzaya katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca Borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve Borsa'da satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

### 25.1.2. Halka Arz Edilen Payların nominal değeri

Sermaye artırım ve ortak satışı yoluyla halka arz edilecek 176.000.000 TL nominal değerli payların halka arz sonrası 701.000.000 TL'ye ulaşacak çıkarılmış sermayeye oranı %25,11 olacaktır.

| Pay Grubu     | Nama / Hamiline Olduğu | İmtiyazlar | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL) | Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%) |
|---------------|------------------------|------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| B             | Hamiline               | Yoktur.    | 1,00                          | 70.348.000<br>(Ortak Satışı)        | 10,04                                 |
| B             | Hamiline               | Yoktur.    | 1,00                          | 105.652.000<br>(Sermaye Artırımı)   | 15,07                                 |
| <b>Toplam</b> |                        |            |                               | <b>176.000.000</b>                  | <b>25,11</b>                          |

Bununla birlikte, Şirket kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup halka arz sonucu sermaye artırımını ile oluşturulan paylardan satılmayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran, yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup SPK'nın onayını müteakip tescil ve ilan edilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımını yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

Şirket paylarının (III-48.1) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11. maddesinde belirtilen asgari %25 olan halka arz oranına ulaşması planlanmakta olup, söz konusu asgari halka arz oranına ulaşılamaması halinde halka arzın iptal edileceğini ve en geç 3 ay içerisinde Şirket esas sözleşmesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerini kapsamayacak şekilde değiştirilmesini teminen SPK'ya başvurulacaktır.

### 25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

#### 25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü olacaktır. Kesin satış süresinin başlangıcı ve bitiş tarihleri SPK'nın İzahname'yi onaylaması ve BIST'in uygun görüşü sonrasında Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ilan edilecektir. Halka arzın 2025 yılı içerisinde yapılması planlanmaktadır.

#### 25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

##### a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

##### Satış Yöntemi

Şirket paylarının halka arzında satış, Vakıf Yatırım ve Info Yatırım liderliğinde oluşturulacak Konsorsiyum tarafından "sabit fiyatla talep toplama" ve "en iyi gayret aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir. Talep toplama süresi en az 2 (iki) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar, Ağaoglu Şirketler Grubu Çalışanları, yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcılardır.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

##### Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Azami 1.000 adet başvuru yapmaları şartıyla; (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler, (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir. SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname'nin 25.1.14 maddesinde yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.



Bu kategorideki yatırımcılar için azami pay başvuru miktarı 1.000 adet olup bu kategoriden dağıtımına dahil olmak isteyen yatırımcılar en fazla 1.000 adet talepte bulunabileceklerdir.

### **Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar:**

Asgari 1.001 adet başvuru yapmaları şartıyla; (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler, (ii) bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcılar tanımları dışında kalan ve merkezi Türkiye’de bulunan tüm tüzel kişilerdir. SPK’nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname’nin 25.1.14 maddesinde yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar. Bu kategorideki yatırımcılar için asgari pay başvuru miktarı 1.001 adet olup bu kategoriden dağıtımına dahil olmak isteyen yatırımcılar en az 1.001 adet talepte bulunabileceklerdir.

### **Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları:**

Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları’nda yer alan şirketlerde çalıştığı pozisyona bakılmaksızın, Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları Türkiye’de ikamet eden ve T.C. kimlik numarasına sahip olan bütün çalışanlardır. Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları’nın belirlenmesinde Şirket tarafından İnfö Yatırım ve Vakıf Yatırım’a talep toplama başlangıcından önce iletilen liste esas alınacaktır. SPK’nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname’nin 25.1.14 maddesinde yer alan, içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

### **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:**

Merkezi Türkiye’de bulunan;

Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, emekli ve yardım sandıkları, 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20’nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır<sup>1</sup>.

### **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar<sup>2</sup>:**

<sup>1</sup> SPK’nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşteri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, ünvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ madde 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

SPK’nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50’sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1’ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYS) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYS’ler ve PYS’lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2’sini geçemez.

<sup>2</sup> SPK’nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, ilgili İlke Kararı’nda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) Şirket ve Konsorsiyum Lideri sorumludur. Şirket ve Eş Konsorsiyum Lideri İnfö Yatırım, söz konusu hükme uyum sağlayacağına ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul’a hitaben 13.12.2024 tarihli taahhütname vermiştir.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve EBRD gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecektir. Halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye'de satın alacaklardır.

### Başvuru Şekli:

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen tüm yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoglu Şirketler Grubu Çalışanları'nın, halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerine, yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcıların ise yalnızca Vakıf Yatırım ve İnfö Yatırım'a müracaat ederek talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının dâhil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

**-Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.

**-Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi.

İnternet, telefon bankacılığı, mobil bankacılık veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhünamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYS) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYS'ler ve PYS'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Bu halka arzda talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır:

### Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ve Ağaoglu Şirketler Grubu Çalışanları:

Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoglu Şirketler Grubu Çalışanları'nın talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcı bazında azami pay başvuru miktarı 1.000 adet olan yatırımcılar "Yurt İçi Bireysel Yatırımcı" grubundan dağıtıma dahil edilecektir. Yatırımcı bazında azami pay başvuru adedi 1.001 ve üzeri adet olan yatırımcılar "yüksek talepte bulunacak yatırımcılar" grubundan dağıtıma dahil edilecektir. Her bir yatırımcı için talep edilebilecek azami pay miktarı,

söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 adet olacaktır. 1 TL nominal değerdeki bir payın fiyat tespit raporunda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.

### **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:**

Yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. Yatırımcı bazında talepte bulunabilecek pay tutarı söz konusu yatırımcının dâhil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) adet olacaktır. 1 TL nominal değerdeki bir payın fiyat tespit raporunda belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben ödeyeceklerdir.

Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları, yurt içi bireysel yatırımcılar tahsisat grubundan başvuracak olup Şirket tarafından İnfö Yatırım ve Vakıf Yatırım'a talep toplama başlangıcı öncesinde iletilen Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları listesinde T.C. Kimlik Numarası bulunan yatırımcıların hepsi Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları tahsisat grubunda değerlendirilecektir.

Kendi grupları içerisinde "Eşit Dağıtım Yöntemi"ne göre dağıtım yapılacak yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları içerisinde yer alan yatırımcıların müşterek hesaplarından girdikleri talepler iptal edilecek, dağıtıma konu edilmeyecektir.

Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları tarafından iletilen talepler mükerrer taramadan geçirilecek ve en yüksek miktarlı talepleri dışındaki diğer talepleri iptal edilerek dağıtıma konu edilmeyecektir. Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları grubundaki bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebini birden fazla Konsorsiyum Üyesi'nden iletilmesi durumunda, dağıtıma konu olacak talep zaman önceliği kuralına göre belirlenecektir.

Mükerrer talepler iptal edilerek dağıtım listesinden çıkarıldıktan ve her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra nihai talep adedi belirlenecektir.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar, T.C. kimlik numarası bulunmayan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklulardan vergi kimlik numarası ve/veya yabancı kimlik numarası bilgisini içermeyen kayıtları iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra öncelikle aşağıdaki şekilde nihai Halka Arz Fiyatı'na göre nihai talep adedi belirlenecektir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

### **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:**

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Bu grup için tahsis edilen toplam adet miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılincaya kadar devam edilecektir.

#### **Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılara Dağıtım:**

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Bu grup için tahsis edilen toplam adet miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılincaya kadar devam edilecektir.

#### **Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'na Dağıtım:**

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Bu grup için tahsis edilen toplam adet miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılincaya kadar devam edilecektir.

#### **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:**

Her bir yurt içi kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Vakıf Yatırım ve İnfö Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak, Şirket ve paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYS) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYS'ler ve PYS'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

#### **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:**

Her bir yurt dışı kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Vakıf Yatırım ve İnfö Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak, Şirket ve Paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karar verilecektir.

SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, ilgili İlke Kararı'nda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) Şirket ve Konsorsiyum Lideri sorumludur. Şirket ve Eş Konsorsiyum Lideri İnfö Yatırım, söz konusu hükme uyum sağlayacağına ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul'a hitaben 13.12.2024 tarihli taahhütname vermiştir.

Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve 20/412 sayılı İlke Kararı ile İzahname'de yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı, Halka Arz Eden ve Konsorsiyum Lideri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19 Eylül 2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu İzahname'de belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtım tabi olacaktır.

İnfö Yatırım ve Vakıf Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1(bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket ve paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi'ne verecektir. Şirket ve paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen günü takip eden iş günü içerisinde onaylayacak ve onayladığını Vakıf Yatırım ve İnfö Yatırım'a bildirecektir.

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

Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoglu Şirketler Grubu Çalışanları işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin başvuru yerlerine talepte bulunmak için talep formu doldurarak başvurmaları gerekmektedir.

Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoglu Şirketler Grubu Çalışanları, talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırılabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen ve daha önce farklı bir işleme teminat gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebilecektir.

Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoglu Şirketler Grubu Çalışanları aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilir. Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoglu Şirketler Grubu Çalışanları için "talep bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile Halka Arz Fiyatı'nın çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

#### **i- Nakden Ödeme:**

Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoglu Şirketler Grubu Çalışanları talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini, bedelleri nakden ve/veya hesaben yatırılabileceklerdir.

#### **ii- Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:**

Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoglu Şirketler Grubu Çalışanları talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıştırma ve bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıda gösterilmektedir.

| Teminata Alınacak Kıymet /Döviz   | Teminat Katsayısı | Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat  | Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat  |
|---|-------------------|--|--|
| Para Piyasası Fonu  | 0,97              | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   |
| Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu   | 0,97              | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   |
| Kamu Borçlanma Araçları Fonu  | 0,90              | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   |
| Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu   | 0,90              | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   |
| TL DİBS   | 0,95              | Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı   | Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde ilk açıkladığı gösterge alış fiyatı   |
| Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)   | 0,95              | Bloomberg elektronik alım satım ekranında her bir Konsorsiyum üyesi, bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır. | Bloomberg elektronik alım satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.   |
| Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.) | 0,85              | Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı                      | Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı   |
| Kira Sertifikası  | 0,85              | Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı                                 | Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günlük ortalama fiyat/ işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı |
| Kira Sertifikası Katılım Fonları  | 0,90              | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   |
| Hisse Senedi Fonu, Hisse Senedi Yoğun Fon   | 0,90              | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   |
| Değişken Fon  | 0,90              | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   | Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı   |
| Pay (BİST 30'da yer alan paylar)  | 0,90              | BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı   | BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı  |
| Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)   | 0,90              | TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinden alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)   | Her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru  |
| Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL  | 1,00              | -  | -  |
| Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin)   | 0,90              | TCMB tarafından açıklanan bir gün öncesinin alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)  | Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, tahsilatın yapıldığı andaki her bir Konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın cari kuru                                   |

| Teminata Alınacak Kıymet /Döviz | Alınacak Teminat Katsayısı | Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat | Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat   |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---|
|                                 |                            |                                   | para için anlık döviz alış kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) |

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları; dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki blokaj aynı gün kaldırılır.

Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler boz durulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak boz durulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum üyesi aracı kurumlar ve emir iletimine aracılık eden yetkili kuruluşların, teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum Üyeleri ile emir iletimine yetkili aracı kuruluşlar birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu Konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaktırlar.

Her bir Konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul'un i-SPK.45.4 (24.03.2022 tarihli ve 14/461 s.k.) sayılı ve i-SPK.45.5 (16.06.2022 tarihli ve 32/917 s.k.) sayılı ilke kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dâhilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilir ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı, taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

## Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Etiler Bulvarı No 31 Kat: No 188  
Ağaoğlu Mh. Akatlar Çarşısı Kat: No 188  
Tel: 0212 700 35 77 Faks: 0212 332 32 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 35728  
Mersis No: 0922008835900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. Etiler Bulvarı Blok No 4B  
Etiler Kat: No 2 Akatlar Çarşısı İSTANBUL  
Ticaret Sicil No: 297338-5  
Kıymetler D. No: 662812  
Ticaret Sicil No: 297338-5  
Mersis Numarası: 0009166281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Mah. Cadd. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No 18 Kat: No 3432 İSTANBUL  
Tel: (212) 352 35 77 Faks: (212) 352 35 75  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Yurt içi kurumsal yatırımcılar Vakıf Yatırım ve İfo Yatırım'a başvuruda bulunabilecektir.

Yurt içi kurumsal yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt içi kurumsal yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen Halka Arz Fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden ikinci iş günü saat 12:00'ye kadar Vakıf Yatırım ve İfo Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt içi kurumsal yatırımcıların bu şekilde sonradan yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

#### **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:**

Yurt dışı kurumsal yatırımcılar Vakıf Yatırım ve İfo Yatırım'a başvuruda bulunabilecektir.

Yurt dışı kurumsal yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt dışı kurumsal yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen Halka Arz Fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin bildirilmesini takip eden ikinci iş günü saat 12:00'ye kadar Vakıf Yatırım ve İfo Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt dışı kurumsal yatırımcıların bu şekilde sonradan yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri, tahsilatları yapan yatırım kuruluşları tarafından Vakıf Yatırım ve İfo Yatırım'ın hesaplarına aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri, Vakıf Yatırım ve İfo Yatırım tarafından tahsil edilince, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arz için açılmış olan hesaplarına, payları doğrultusunda aynı gün yatırılacaktır.

#### **c) Başvuru yerleri:**

Şirket paylarının halka arzına yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Aġaoġlu Şirketler Grubu Çalışanları çalışanları kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, ařaġıdaki tüm yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilir.

Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Aġaoġlu Şirketler Grubu Çalışanları kategorisindeki yatırımcılar, ařaġıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılıġı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilir. İnternet, telefon bankacılıġı, mobil bankacılık veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılıġı şubesi, mobil bankacılık veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet ve telefon bankacılıġı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcıların talepleri Vakıf Yatırım ve İfo Yatırım tarafından toplanacaktır.

Eş Konsorsiyum Liderleri İfo Yatırım ve Vakıf Yatırım'a ait bilgiler ařaġıda yer almakta olup diġer Konsorsiyum Üyeleri'ne ait bilgiler ise süreç içerisinde işbu bölüme eklenecektir.

#### **EŞ KONSORSİYUM LİDERLERİ**

#### **VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.**

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0212 352 35 77, Faks: 0212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O tüm şubeleri ve Vakıf Katılım Bankası AŞ<sup>(1)</sup> tüm şubeleri, 0850 222 07 24 (T. Vakıflar Bankası T.A.O.) telefon numarası, T. Vakıflar Bankası T.A.O.'ya ait [www.vakifbank.com.tr](http://www.vakifbank.com.tr), Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ő.'ye ait [www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr), Vakıf Katılım Bankası A.Ő.<sup>(1)</sup>'ye ait [www.vakifkatilim.com.tr](http://www.vakifkatilim.com.tr)<sup>(1)</sup> internet siteleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık mobil uygulaması.



<sup>(1)</sup> Halka arz edilecek Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.

## İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Blv. No: 3 Ağaoğlu My Newwork İç Kapı No:188 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0 212 700 35 00, Faks: 0 216 692 12 75

Etiler, Maslak, Çankaya, Söğütözü ve Nilüfer şubeleri, Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Levent, Şişli, Tuzla, Ankara, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun ve Denizli İrtibat Büroları ve www.infoyatirim.com internet sitesi, İfoTrade Pro ve Infox mobil uygulaması

Eş Konsorsiyum Liderleri İfo Yatırım ve Vakıf Yatırım ile birlikte diğer Konsorsiyum Üyeleri'nin teminata kabul edeceği kıymetlere ilişkin bilgiler süreç içerisinde işbu bölüme eklenecektir.

### d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Paylar, Şirket ve paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

### 25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Talep toplama süresinin başlangıcından önce veya talep toplama süresinin başlamasından yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Eş Konsorsiyum Liderleri olan Vakıf Yatırım ve İfo Yatırım, Şirket ve/veya paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi aralarındaki Halka Arza Aracılık Sözleşmesi'ni karşılıklı mutabakat ile derhal sona erdirip, halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecek ya da iptal edebilecektir. İşbu İzahname'de ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda açıklanan konularda değişikliklerle ilgili İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükümleri saklıdır.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle halka arza ilişkin yükümlülüklerin yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını, salgın hastalık, enerji kıtlığı ve benzeri gibi tabii afetler ile toplumsal düzenin sürdürülmesine engel olayların meydana gelmesi,
- Eş Konsorsiyum Liderleri veya Şirket tarafından, ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör ya da Şirket'in mali bünyesindeki gelişmelerin Halka Arz Edilen Payların pazarlanmasına imkan vermeyecek

durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve/veya piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,

- Şirket ve iştirakleri ile bunların yönetici, doğrudan ve dolaylı ortakları hakkında payların pazarlanmasını ve halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve Şirket aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli veya idari takip başlatılması,
- Toplanan kesin talebin halka arz edilen pay adedinden belirtilen satışa sunulan pay miktarından az olması.

Dağıtım listesinin paylarını Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte dünyanın başlıca finans piyasaları veya Türkiye’de ciddi olumsuz ekonomik ve siyasal sonuçları doğuran gelişmelerin oluşması halinde, halka arza ilişkin takas işlemleri, ancak Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Eş Konsorsiyum Liderleri’nin ortak mutabakatı ile tamamlanacaktır. İşbu paragrafta geçen şekilde Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Eş Konsorsiyum Liderleri arasında mutabakata varılamaması halinde söz konusu Halka Arza Aracılık Sözleşmesi feshedilecek ve halka arz iptal olmuş sayılacaktır.

#### **25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi**

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri’ne teslim edilmesini takiben izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum üyesi tarafından, başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir.

Kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokaşlar işbu İzahname’nin 25.1.3.2.b. numaralı “Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi” başlıklı bölümünde anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

#### **25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi**

Talep miktarının 1 (bir) adet (1 TL) ve katları şeklinde olması şarttır.

Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları, yurt içi kurumsal yatırımcılar ve yurt dışı kurumsal yatırımcılar tanımında bulunmayan yatırımcılardan; 1.000 adet ve altında başvuru yapanlar yurt içi bireysel yatırımcı, 1.001 adet ve üzerinde başvuru yapanlar ise yüksek talepte bulunacak yatırımcı olarak dikkate alınacaktır. Bu şekilde yurt içi bireysel yatırımcılar, yatırımcı bazında en az 1 adet ve en fazla 1.000 adet talepte bulunmuş, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ise yatırımcı bazında en az 1.001 adet talepte bulunmuş olabilecektir.

Yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımın dâhil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

Ayrıca, yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir. İşbu İzahname’nin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtıma dâhil edilmeme durumu saklıdır.

#### **25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi**

SPKn’nin 8’inci maddesi uyarınca, işbu İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik

veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum Şirket veya paylarını halka arz edenler tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve işbu İzahname'nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, işbu İzahname'de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, işbu İzahname'de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

#### 25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

#### 25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

#### 25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları sermaye artırımını yoluyla ilk halka arz gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

#### 25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

#### 25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Yoktur.

#### 25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

Nemalandırılmayacaktır.

#### 25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi

| Adı Soyadı                  | Kurum                   |
|-----------------------------|-------------------------|
| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU          | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU        | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU      | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL  | Ağaoğlu Şirketler Grubu |
| Onur İBRAHİMAĞAOĞLU         | Ağaoğlu Şirketler Grubu |

| Adı Soyadı                   | Kurum                              |
|------------------------------|------------------------------------|
| Mehmet Burak KUTLUĞ          | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Derya Deniz Yılmaz ADALIOĞLU | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Erman ÇETE                   | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Bekir Murat ÖGEL             | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Çiğdem Abalı YILMAZER        | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Bakican GENÇTÜRK             | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Can İsmet SİPAHİ             | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Eda ATASÜ                    | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Halise Gökçe OKUR            | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Yurdağül KORKMAZ             | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Okay DIKMEN                  | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Mustafa Murat İGDELIOĞLU     | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Adnan ÇELİK                  | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Kenan ÖZSOY                  | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Sezgin AKYOL                 | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Hasan Can KILIÇ              | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Oğuz TOSUN                   | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Gülnur MERAKLI               | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Murad ACAR                   | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Fatma Yıldız İBRAHİMAĞAOĞLU  | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Sinem ABDULLAHOĞLU           | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Ahmet AKÖN                   | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Nermin ŞENSOY                | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Emrah OLKUN                  | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Halil KÖSEOKUR               | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Didem ÇÖMERT                 | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Oğuz DÜŞEL                   | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Sefa Tarık ÇAM               | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Alper ÖZTÜRK                 | Ağaoğlu Şirketler Grubu            |
| Namık Kemal GÖKALP           | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Murat TANRIÖVER              | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Hüseyin Tarkan AKGÜL         | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Engin Emre SEÇEN             | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Hüseyin GÜLER                | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Temur KAYHAN                 | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Hümeysra ODABAŞ              | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Mehmet Nuri GÖKALP           | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Emirhan BIYIKCI              | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Berke Anıl AÇIKTEPE          | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Beyza KAHRAMAN               | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Ali KARAKAŞ                  | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Kasım Dülşat KISABACAK       | İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  |
| Barış İNAL                   | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Uğur FİDAN                   | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Tuğba AKCA                   | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Selahattin AYDIN             | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Cem DURAN                    | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Levent ARIN                  | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Şenol ŞEN                    | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Kaan KESKİN                  | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Ali Eralp YALNIZ             | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Mehmet Doğa DOĞMUŞ           | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Can Hüseyin SARIMADEN        | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Deniz DEMİR                  | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Aysun ÖNDER                  | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Said ALTAY                   | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Gülsüm İrem ÇINAR            | Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |

| Adı Soyadı              | Kurum  |
|-------------------------|--|
| Ömer Gökhan ÖZMEN       | Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı                       |
| Güneş YALÇIN            | Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı                       |
| Murat AYYILDIZ          | Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı                       |
| Selin İlkem ERDEM       | Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı                       |
| Emir Berat DURNA        | Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı                       |
| Doğukan TORUNLER        | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Burak BARIŞ             | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Raci Gökçehan SONER     | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Erdeniz BALIKÇIOĞLU     | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Murat PARMAKÇI          | PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.                          |
| İsmail AY               | PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.                          |
| Tunç KARABULUT          | PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.                          |
| Özge Nur Kelek GÜLSEVER | PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.                          |

## 25.2. Dağıtım ve tahsis planı

### 25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi

Yoktur.

### 25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

### 25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları

#### a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları

Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 4'üncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin en az %10'unun yurt içi bireysel yatırımcılara ve %10'unun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup Kurul halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile Şirket'in ve/veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını sifıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır. SPK'nın 19 Eylül 2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, izahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan yüksek talepte bulunacak yatırımcı grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

Halka arz edilecek toplam 176.000.000 TL nominal değerli payların;

- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı yurt içi bireysel yatırımcılara,
- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı yüksek talepte bulunacak yatırımcılara,
- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları,
- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı yurt içi kurumsal yatırımcılara,
- [●] TL nominal değerdeki %[●] oranındaki kısmı yurt dışı kurumsal yatırımcılara gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

#### b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdelere

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Bulvarı No: 138  
Ağaçözü, Beşiktaş, İstanbul  
Tel: 0212 700 13 40 Faks: 0212 700 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 271081  
Mersis No: 04780037870001

AGAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Etiler Mah. İhlamur Bulvarı Etiler Kat: 11  
Kazı No: 2 Atar Mah. İSTANBUL  
Kazı No: 09186281  
Ticaret Sicil No: 49733  
Mersis Numarası: 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0212 352 35 77 Fax: 0212 352 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 287228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 22 008 6359  
168 Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Yukarıda belirtilen tahsisatların oranı talep toplama neticesinde Şirket ve paylarını halka arz edenin onayı ile aşağıdaki koşullar çerçevesinde İfo Yatırım ve Vakıf Yatırım tarafından değiştirilecektir.

SPK'nın 19 Eylül 2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

**c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri**

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'na Dağıtım:**

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Bu gruplar için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu gruplar için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi olacaktır.

**d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri**

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

**e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı**

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'na Dağıtım:**

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Bu gruplar için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu gruplar için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın

altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi olacaktır.

#### f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar

Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları grubunda, eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacaktır.

Yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'ndan bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların toplam talep adetleri işbu İzahname'nin 25.1.6. "Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi" başlıklı bölümünde konu edilen azami talep miktarı ile karşılaştırılacaktır. Azami talep miktarını aşan talepte bulunan yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'nın taleplerinin azami talep miktarını aşan kısımları talep zamanları dikkate alınarak en son taleplerinden geriye dönük olarak iptal edildikten sonra söz konusu yatırımcı için toplam azami talep miktarı olarak hesaplamada dikkate alınacaktır.

T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'na ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Bu gruplar için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine bu gruplar için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılincaya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtımına tabi olacaktır.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilir tarihler Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin, işlemi yapan veya yapılmasına aracılık eden yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları Konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenebilirler.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mahallesi İhlamur Bulvarı F Blok No 4H  
Kıyafeti No 2 Atasoy, İSTANBUL  
Kıyafeti V.D. : 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0(212) 352 3577 Fax: 0(212) 352 36 21  
www.vakifyatirim.com.tr  
Ticaret Sicil No: 357208  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 6359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

### 25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL (nominal değerdeki 1 (bir) adet payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.

Eş Konsorsiyum Liderleri olan İnfö Yatırım ve Vakıf Yatırım'ın ve her bir Konsorsiyum üyesinin halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler ilerleyen aşamalarda işbu bölüme eklenecektir.

| Kurum | Hesap Açma Ücreti | Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti | Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti | EFT Ücreti | Damga Vergisi | Diğer |
|-------|-------------------|--|---|------------|---------------|-------|
| [●]   | [●]               | [●]  | [●]   | [●]        | [●]           | [●]   |

### 25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi

1 TL nominal değerli 1 (bir) adet payın satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiş olup, Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda, Halka Arz Fiyatı'nın belirlenmesi için yapılan değerlendirme çalışmasında "[●]" ve "[●]" yöntemleri kullanılmıştır. Fiyat tespit raporu işbu İzahname'nin [●] kısmında yer almaktadır.

Halka Arz Fiyatı'nın belirlenmesinden nihai olarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi sorumludur.

Fiyat Tespit Raporu'nun ekinde yer alan Sorumluluk Beyanı'nda da yer aldığı üzere Vakıf Yatırım, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca SPK'nın 11.04.2019 tarih ve 2019/19 sayılı haftalık bülteninde ilan edilen duyuruya istinaden; SPK'nın ilgili kararında belirtilen niteliklere sahip olduğunu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğunu, İzahnamenin bir parçası olan Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan bilgilerin, sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü özenin gösterilmiş olduğunu beyan etmiştir.

Farklı değerlendirme yöntemleri ile farklı tarihlerdeki finansal veriler ile piyasa çarpanlarının kullanılması durumunda farklı değerlere ulaşılması mümkün olup, tasarruf sahipleri tarafından gerçekleştirilecek yatırım kararları, söz konusu unsurlar dikkate alındıktan sonra verilmelidir.

Fiyat tespit raporu, halka arzın başlangıç tarihinden en az 3 (üç) gün önce KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)), Şirket'in internet sitesinde ([www.agaoglugyo.com.tr](http://www.agaoglugyo.com.tr)), Eş Konsorsiyum Liderleri İnfö Yatırım'ın ([www.infoyatirim.com](http://www.infoyatirim.com)) ve Vakıf Yatırım'ın ([www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr)) internet sitesinde yayımlanacaktır.

### 25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma haklarının kısıtlanmasından doğrudan Şirket ve mevcut ortakları menfaat sağlayacaktır. Halka arz edilen paylar karşılığında payları oranında Şirket ve Vakıf Yatırım Halka Arz Eden Pay Sahibi fon elde



edecektir. Yine mevcut ortaklar, dolaylı yoldan menfaat elde edebilir. Zira Şirket'in elde ettiği fonu kullanma sonucunda faaliyetlerinde meydana gelecek karlılıktan dolayı ortaklar hem kar payı hem de mevcut paylarının da değer kazanması yoluyla kazanç sağlayabilirler. Ayrıca halka arz edilen payların ikincil piyasadaki borsa fiyatı mevcut paylarının değerinin belirlenmesi açısından bir ölçüt olması da dolaylı bir menfaat sağlayabilir.

**25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması**

Yoktur.

#### **25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık**

##### **25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:**

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin "Başvuru Yerleri" başlıklı 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.

Şirket paylarının halka arzına yurt içi bireysel yatırımcılar, yüksek talepte bulunacak yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, İzahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde yer alan tüm yetkili aracı kurumlara talepte bulunmak için başvurabilir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece İfo Yatırım ve Vakıf Yatırım aracılığıyla talepte bulunabilecektir.

##### **25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:**

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

##### **25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:**

Eş Konsorsiyum Liderleri ile Konsorsiyum üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

##### **25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi**

Şirket, paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi ile İfo Yatırım ve Vakıf Yatırım arasında imzalanan "Halka Arza Aracılık Sözleşmesi", imzalandığı tarih olan 16.12.2024 tarihinden itibaren 12 (on iki) ay süreyle yürürlükte kalacak olup bu sözleşme kapsamına giren yükümlülüklerin karşılıklı olarak yerine getirilmesi veya bu sözleşmede belirtilen nedenlerle feshedilmiş olması halinde kendiliğinden o tarihte sona erer.

Bununla birlikte Şirket, paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi ve payların halka arzını gerçekleştirecek aracı kuruluşlar arasındaki "Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" de [●] tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, tarafları tanıtıcı bilgiler, Şirket paylarının halka arzına aracılık edilmesi, sözleşmenin konusu, halka arz edilecek paylarla ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Konsorsiyum'un hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler, satış, tahsis ve dağıtım ile ilişkin hükümler ile aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümler içermektedir.

##### **25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri**

Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilen Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Şirket paylarının halka arzında sahip olduğu payları satacak mevcut pay sahibi Ali İbrahimağaoğlu pay satış geliri, halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumların halka arza aracılık komisyonu, hukuki ve finansal ve mevzuat danışmanlık sağlayan kişi ve kurumların danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti ile gayrimenkul değerlendirme şirketinin değerlendirme ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.

Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan İnfö Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. İnfö Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İnfö Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İnfö Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile halka arzda satışa yetkili aracı kurum olarak görev alan Vakıf Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Vakıf Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Vakıf Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile hukuki danışmanlık hizmeti sağlayan ve bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloların özel bağımsız denetimini yapan Reform Bağımsız Denetim A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Reform Bağımsız Denetim A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Reform Bağımsız Denetim A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ve gayrimenkul değerlendirme raporlarını hazırlayan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi

bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık)'nın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği danışmanlık ücreti haricinde bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

Söz konusu maliyetler işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" başlıklı bölümünde detaylı olarak verilmektedir.

## 26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

### 26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Şirket'in İzahname setinin Kurul'ca onaylanması, bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa'da işlem görebilmesi, BİAŞ mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde BİAŞ Yönetim Kurulu'nun vereceği olumlu karara bağlıdır.

Payların Borsa'da işlem görme tarihi, BİAŞ Yönetim Kurulu'nun yapacağı duyuru ile belirlenecektir.

Şirket paylarının BİST – Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a başvuru yapılmış olup Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I. Borsa Görüşü" bölümünde yer almaktadır.

### 26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

### 26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin maliyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

### 26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları

Yoktur.

### 26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmamaktadır.

## 27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

### 27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

AGAOĞLU ORASYA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhtilamı Dışarı F Blok No: 1  
İc Kapı No: 2 Ataköy / Beşiktaş / İSTANBUL  
Kozlucağı V.D. 497 2228  
Ticaret Sicil No: 497 2228  
Mersis Numarası: 000918620120001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akal Mah. Ebuula Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-7A Blok No: 18 Beşiktaş 34375 İSTANBUL  
Tel: 0(212) 52 75 77 Fax: 0(212) 52 86 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 37228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

| Halka Arz Eden Pay Sahibi | İş Adresi   | Son Üç Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Görevler | Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki |
|---------------------------|---|---|---|
| Ali İbrahimağaoğlu        | Barbaros Mahallesi İhlamur Bul. F Blok No:4b İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul | Pay Sahibi, Yönetim Kurulu Başkanı            | Yoktur.   |

**27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri**  
Paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin satışa sunduğu paylar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

| Grubu         | Nama / Hamiline Olduğu | İmtiyazlar | Pay Sayısı | Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%) | Bir Payın Nominal Değeri (TL) | Toplam (TL)       | Sermayeye Oranı (%) |
|---------------|------------------------|------------|------------|---|-------------------------------|-------------------|---------------------|
| B             | Hamiline               | Yoktur.    | 70.348.000 | 10,48                                     | 1,00                          | 70.348.000        | 10,04               |
| <b>Toplam</b> |                        |            |            |   |                               | <b>70.348.000</b> |                     |

Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek 70.348.000 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı payların halka arz sonrası oluşacak 671.232.600 TL'lik B grubu paylar içindeki payı %10,48 olurken, halka arz sonrası oluşacak 701.000.000 TL'lik Şirket sermayesine oranı %10,04 olacaktır.

#### Halka Arz Eden Pay Sahibi

| No            | Ortağın Adı Soyadı | Halka Arzı Yapılacak Payların Nominal Tutarı (TL) | Ortak Satışı Yapılacak Payların Halka Arz Sonrası Şirket Sermayesindeki Payı Oranı (%) |
|---------------|--------------------|---|--|
| 1             | Ali İbrahimağaoğlu | 70.348.000  | 10,04  |
| <b>Toplam</b> |                    | <b>70.348.000</b>                                 | <b>10,04</b>   |

Halka arz öncesi ve sonrasında Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır.

| Pay Sahibi                  | Halka Arz Öncesi |                 |               | Halka Arz Sonrası |                 |               |
|-----------------------------|------------------|-----------------|---------------|-------------------|-----------------|---------------|
|                             | Pay grubu        | Pay tutarı (TL) | Pay oranı (%) | Pay grubu         | Pay tutarı (TL) | Pay oranı (%) |
| Ali İBRAHİMAĞAOĞLU          | B                | 455.778.600     | 76,56         | B                 | 385.430.600     | 54,98         |
|                             | A                | 29.767.400      | 5,00          | A                 | 29.767.400      | 4,25          |
| Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU | B                | 47.162.000      | 7,92          | B                 | 47.162.000      | 6,73          |
| Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU        | B                | 15.660.000      | 2,63          | B                 | 15.660.000      | 2,23          |
| Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU      | B                | 15.660.000      | 2,63          | B                 | 15.660.000      | 2,23          |
| Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL  | B                | 15.660.000      | 2,63          | B                 | 15.660.000      | 2,23          |
| Onur İBRAHİMAĞAOĞLU         | B                | 15.660.000      | 2,63          | B                 | 15.660.000      | 2,23          |

**AGAĞOĞLU ABRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mahallesi İhlamur Bulvarı Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D. 0091862R12  
Ticaret Sicil No: 447338-5  
Mersis Numarası: 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akat Mah. Ebu İsa Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F2/A Blok No:19/Boşiktas 34331 İSTANBUL  
Tel:0(212)352 95 77 Fax:0(212)305 36 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357225  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 6359  
Mersis No 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mahallesi İhlamur Bulvarı Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kozyatağı V.D. 0091862R12  
Ticaret Sicil No: 447338-5  
Mersis No:041800361670001

| Pay Sahibi    | Halka Arz Öncesi |                    |               | Halka Arz Sonrası |                    |               |
|---------------|------------------|--------------------|---------------|-------------------|--------------------|---------------|
|               | Pay grubu        | Pay tutarı (TL)    | Pay oranı (%) | Pay grubu         | Pay tutarı (TL)    | Pay oranı (%) |
| Halka Açık    | B                | 0,00               | 0,00          | B                 | 176.000.000        | 25,11         |
| <b>TOPLAM</b> |                  | <b>595.348.000</b> | <b>100,00</b> | -                 | <b>701.000.000</b> | <b>100,00</b> |

### 27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

#### a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 13/12/2024 tarih ve 2024/29 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 13/12/2024 tarihli taahhüdü ile, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

#### b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 13/12/2024 tarihli taahhütleri ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağına (*Şüpheye mahal vermemek adına, onaylı İzahname'de yer alacak olan koşullara tabi olarak, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan günlük alım emri taahhüdü kapsamında edinilebilecek olan paylar hariçtir.*) ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 13/12/2024 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca maliki oldukları Şirket paylarının halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan Borsa İstanbul'da satmayacaklarına, bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul'da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarına, belirtilen süre içinde söz konusu payların kısmen veya tamamen Borsa İstanbul dışında satılması veya devredilmesi durumunda Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde özel durum açıklaması yapacaklarına ve Borsa İstanbul dışında satılan payları alanların da bu sınırlamaya tabi olacağına alıcılara bildirileceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 13/12/2024 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, İzahname'nin onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde, maliki oldukları Şirket paylarını (halka arz edilen kısım hariç) borsada satışa çıkarmaya veya başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarına veya

borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

**c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler**

İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.

İlaveten Şirket, 13/12/2024 tarih ve 2024/29 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 13/12/2024 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde, halka arzın iptal edileceğine ve en geç 3 (üç) ay içerisinde Esas Sözleşme'nin GYO faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmek üzere Kurul'a başvuruda bulunulacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur.

**d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:**

Yoktur.

**e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:**

Yoktur.

**28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ**

**28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet**

Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan [●] TL brüt; [●] TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan [●] TL brüt; [●] TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık [●] TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32. maddesine göre paylaşılacak olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin [●] TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise [●] TL'sine katlanması beklenmektedir.

Tüm tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

| Tahmini Halka Arz Maliyeti (TL)                             | Toplam | Şirket | Halka Arz Eden Pay Sahibi |
|---|--------|--------|---------------------------|
| SPK Kurul Ücreti  | [●]    | [●]    | [●]                       |
| Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)      | [●]    | [●]    | [●]                       |
| MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)                              | [●]    | [●]    | [●]                       |
| Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)                             | [●]    | [●]    | [●]                       |
| Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler Giderleri (KDV Dahil) | [●]    | [●]    | [●]                       |
| Hukuki Danışmanlık (KDV ve stopaj dâhil)                    | [●]    | [●]    | [●]                       |
| Bağımsız Denetim Gideri (KDV Dahil)                         | [●]    | [●]    | [●]                       |
| Değerleme Raporu Ücreti (KDV Dahil)                         | [●]    | [●]    | [●]                       |
| Rekabet Kurumu  | [●]    | [●]    | [●]                       |
| KAP Hizmet Bedeli (KDV Dahil)                               | [●]    | [●]    | [●]                       |
| Diğer   | [●]    | [●]    | [●]                       |

İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi Büyükdere No:3 Kat:5 No:100  
Etiler/Şişli/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270975  
Mersis No: 08170037810001000100

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi Büyükdere No:3 Kat:5 No:100  
Etiler/Şişli/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270975  
Mersis No: 08170037810001000100

AGAOĞLU MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi Büyükdere No:3 Kat:5 No:100  
Etiler/Şişli/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270975  
Mersis No: 08170037810001000100

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akademi Mahallesi Ebu İsa Mardin Cad. Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34337 İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270975  
Mersis No: 08170037810001000100

*(Handwritten signature)*

| Tahmini Halka Arz Maliyeti (TL)     | Toplam | Şirket | Halka Arz Eden Pay Sahibi |
|-------------------------------------|--------|--------|---------------------------|
| <b>Toplam Maliyet</b>               | [●]    | [●]    | [●]                       |
| <b>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</b> | [●]    | [●]    | [●]                       |
| <b>Pay Başına Maliyet</b>           | [●]    | [●]    | [●]                       |
| <b>Net Gelir</b>                    | [●]    | [●]    | [●]                       |

## 28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

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 verebilirlik ilkelerinin güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğunda yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Halka arz sermaye artırımını ve ortak satışı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımını Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.

Şirket sermayesinin mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine kısıtlanarak 701.000.000 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç edilen hamiline yazılı B Grubu 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 artırımını 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 |
|--|------------------|
| İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması  | %0 – %5          |
| Finansal Borçların Ödenmesi  | %25 – %30        |
| Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkule Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı | %65 – %70        |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>%100</b>      |

Tüm bu hususlara ek olarak, yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişiklik gösterebilecektir.

Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle 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. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

## 29. SULANMA ETKİSİ

**AGAAGLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. Akatlar Bulvarı F Blok No:4B  
Kadıköy / Beşiktaş / İSTANBUL  
Köy Yolu V.D. 091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası 0009186281200001

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad Mah. Ebululu Mardin Cad. Park Olaya Sitesi  
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34135 İSTANBUL  
Tel: 0(212) 350 3577 Fax: 0(212) 852 30 20  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 557228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. Akatlar Bulvarı F Blok No:138  
Ağaçlı Mah. Akatlar Bulvarı F Blok No:138  
Tel: 0212 707 95 00 Fax: 0212 707 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 47800367  
Mersis No: 047800367000001

### 29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Ortaklık paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacaklar için % [●] oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı [●] TL'dir.

|  | Halka Arz Öncesi | Halka Arz Sonrası |
|--|------------------|-------------------|
| Halka Arz Fiyatı   |                  | [●]               |
| Halka Arz Edilecek Pay Adedi (Sermaye Artırımı)          |                  | [●]               |
| Şirket İçin Halka Arz Maliyeti                           |                  | [●]               |
| Halka Arz Hasılatı                                       |                  | [●]               |
| Net Hasılat  |                  | [●]               |
| Özkaynak (30.09.2024)                                    | [●]              | [●]               |
| Çıkarılmış Sermaye                                       | [●]              | [●]               |
| Pay Başına Defter Değeri                                 | [●]              | [●]               |
| Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif) |                  | [●]               |
| Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (Pozitif) |                  | [●]               |
| Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi             |                  | [●]               |
| Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi             |                  | [●]               |

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

Mevcut ortaklar için % [●] oranında pozitif sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı [●] TL'dir.

## 30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

### 30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| Kurum  | Danışmanlık Hizmeti                         |
|--|---|
| İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                      | Aracılık Hizmeti                            |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                     | Aracılık Hizmeti                            |
| Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı                       | Hukuki Danışmanlık Hizmetleri               |
| Reform Bağımsız Denetim A.Ş.                           | Bağımsız Denetim Hizmetleri                 |
| Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri            |
| Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık)              | Finansal ve Mevzuat Danışmanlığı Hizmetleri |

### 30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Bu İzahname; sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer vermektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin izahnamede doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında veya diğer herkese açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden de geçirilmemiştir.



Şirket, bildiği ve ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

### Finansal Tablolar

Şirket'in 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tabloları denetleyen ve özel bağımsız denetçi raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşunun:

| Finansal Tablo Dönemi                                 | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Ünvanı | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi   | Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisinin Adı Soyadı | Görüş / Sonuç |
|---|---|---|--|---------------|
| 19 Aralık – 31 Aralık 2023 ile 1 Ocak – 30 Eylül 2024 | Reform Bağımsız Denetim A.Ş.                | Kavacık Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. Tutkun Bingöller Plaza No: 10 Kat:2 Daire:3 | Ceyhun GÖNEN   | Olumlu        |

**2023 yılı ile 30.09.2024 dönemine ait özel bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:**

"Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri finansal tabloları ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynaklar değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023, tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır."

**Bağımsız denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:**

Yoktur.

### Gayrimenkul Değerleme Raporları

İzahname'nin içerisinde yatırımcıların incelemesine sunulan Şirket'in gayrimenkulleri ile ilgili bilgiler, İzahname'nin EK 5'inde imzalı sorumluluk beyanı bulunan değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanmıştır.

**Ticaret Ünvanı:** Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Adresi:** Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

**Telefon:** 0312 467 00 61

**Raporu Hazırlayanlar:** Doğukan Torunler, Burak Barış, Raci Gölçehan Soner, Erdeniz Balıkcıoğlu

### Hukukçu Raporu

İzahname'nin EK 6'sında yer alan yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

**Adresi:** Büyükdere Cad. No:191Apa-Giz Plaza Kat: 20 Beşiktaş, İstanbul

**Telefon:** (+90) 212 942 35 25

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

### **Diğer Açıklamalar**

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri, gayrimenkul değerlendirme ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

## **31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER**

### **31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi**

Yoktur.

## **32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI**

*Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.*

### **32.1. Genel Bakış**

#### **32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi**

GVK ve gelir vergisine ilişkin sair mevzuat uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen 2 (iki) çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("**Tam Mükellef**") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("**Dar Mükellef**") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) T.C.'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi T.C.'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire müessese teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları Tam Mükellef olarak

T.C. içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. T.C.'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın T.C.'de bulunması veya (ii) 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için T.C.'ye gelen iş ilim ve fen adamları uzmanlar memurlar basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla T.C.'ye gelen yabancılar ile tutukluluk hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle T.C.'de alıkonmuş veya kalmış olanlar T.C.'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte yurt dışında mukim kişilerin T.C.'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2024 takvim yılında elde ettikleri beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

| Gelir Aralığı   | Gelir Vergisi Oranı (%) |
|---|-------------------------|
| 110.000 TL'ye kadar   | 15                      |
| 230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası  | 20                      |
| 580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL (ücret gelirlerinde 870.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL), fazlası                                 | 27                      |
| 3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'nin 870.000 TL'si için 213.300 TL), fazlası                           | 35                      |
| 3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 958.800 TL), fazlası | 40                      |

### 32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ve iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları VUK ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.

Halihazırda kurum kârlarına uygulanmakta olan kanuni oran %25 olup bu oran 7316 sayılı Amme Alacakları tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 sayılı "06.02.2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", 15.07.2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi oranı 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25 olarak belirlenmiştir. Bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında

alınır. İlgili düzenleme, 01.10.2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15.07.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK’da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20 (yüzde yirmi)’sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, factoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

KVK’da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin T.C.’de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin T.C. dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin T.C.’de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek T.C. içinde gerekse T.C. dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden T.C.’de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece T.C.’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının T.C.’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin T.C.’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının T.C.’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış doğuran işin veya muamelenin T.C.’de ifa edilmesi veya T.C.’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden maksat ödemenin T.C.’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, T.C.’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya ayrılmasıdır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)’e göre Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)’e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK’nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmeye

için GYOlar'ın sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Taşınmaz alım satım kazançları bakımından kira gelirleri, taşınmaza dayalı hakların devir ve temlikinden elde edilen kazançlar, taşınmaz inşaat projelerinden elde edilen gelirler, taşınmaz işletme gelirleri gibi doğrudan taşınmazlardan elde edilen gelir ve kazançların anlaşılması gerekmektedir. Kar dağıtımına konu kazanç bahse konu taşınmazlardan elde edilen kazançlara yönelik olup bu gelirler dışındaki kazançların dağıtım zorunluluğu bulunmamaktadır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu sebeple, bu süre içerisinde belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Ayrıca 02.08.2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KVK'da 32/C maddesinde yurt içi asgari kurumlar vergisi düzenlenmiştir. İlgili düzenleme tahtında şirketler adına hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Bu Yurt içi asgari kurumlar vergisi hesaplanırken şirketlerin kazancından KVK 32/C.2 maddesi kapsamındaki istisna ve indirimler düşülmektedir. Bu çerçevede, Şirket sahip olduğu taşınmazlardan elde edilen kazançlar dışında KVK'nın 5.d maddesinde belirtilen kazançlar istisna tutulmaktadır.

## 32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

### 32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

01.01.2006 ve 31.12.2025 tarihleri arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. Mevcut düzenlemeler kapsamında GVK'nın geçici 67. maddesi 01.01.2006 – 31.12.2025 tarihleri arasında uygulanacak olup, Cumhurbaşkanı bu tarihi 5 (beş) yıla kadar uzatmaya yetkilidir. GVK'nın geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (*Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi*) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç). BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkiyatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlar tevkiyat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank - MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkiyatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığına bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir

kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 (yüzde on beş) olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (“**BKK**”) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri BİST’te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun (“**4749 sayılı Kanun**”) uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0; (ii) KVK’nın 2/1. maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPK’n’a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kısımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kısımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No’lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile BİST’te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları

paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (üç) aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında elde edilen gelirler bakımından GVK'nın değer artışı kazançlarına ilişkin Mükerrer 80. maddesi uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

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

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulunca %0 (yüzde sıfır) olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. Yedigöller Bulvarı No: 31 Kat: 10 No: 188  
Ağaçlı Mevkii Maslak/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 0212 700 13 00 Fax: 0212 352 12 75  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 08780036700001

AGAĞLU AVRASYA GAYR MENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. Yedigöller Bulvarı B Blok Kat: 10 No: 188  
İc Kapı No: 2 Kat: 10 No: 188 / İSTANBUL  
Kozyatağı C.D. 0091862812  
Ticaret Sicil No: 49338-5  
Mersis Numarası : 000918628120001

YAKI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park/Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34365/İSTANBUL  
Tel: 0212 352 12 75 Fax: 0212 352 12 75  
www.yakiyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357428  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin T.C.'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi sadece, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

T.C.'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) web sayfasında yer almaktadır.

### 32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

#### 32.2.2.1. Gerçek Kişiler

##### 32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler



Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşılıyor ise (bu tutar 2024 yılı için 230.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

### 32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 86/2. maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı T.C.'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, bu kazançların mal ve hakların T.C.'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

### 32.2.2.2. Kurumlar

#### 32.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

#### 32.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan 5 yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hükümler uygulanır.

### 32.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, T.C.'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

T.C.'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın T.C.'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından T.C.'nin taraf olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri. Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

### 32.2.2.3. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya, 6322 sayılı Kanununun 35. maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1. maddesinde belirtilen yabancı fonların portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların T.C. kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

T.C.'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

### 32.3. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3. maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3. maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 22.12.2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile değiştirilen 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim

sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

### 32.3.1. Gerçek Kişiler

#### 32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanun ile eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki, kurumlardan edinilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı %50'si, (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az %50'sine sahip olmak ve (ii) edinilen kar paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye'ye transfer etmek şartıyla, kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %10 (yüzde on) oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1-c maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2024 yılı gelirleri için 230.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 (yüzde on) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

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

#### 32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (yüzde on)'dur) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın 4. ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5. fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, T.C.'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

### 32.3.2. Kurumlar

#### 32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Barbaros Mah. İhtilamur Bulvarı No:35 Kat: 88  
AĞaçlı, İm. New World, Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: 0212 709 35 90 Fax: 0212 331 12 76  
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 039/87 T.C. Sicil No: 27/0391  
Mersis No: 08478003378700011

AGA OĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Barbaros Mah. İhtilamur Bulvarı F Blok No: 4P  
11. Kat No: 2 Ataşehir / İSTANBUL  
Kosuyolu V.D. No: 015/1862812  
Ticaret Sicil No: 497190-5  
Mersis Numarası : 00091862812000011

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Parkmaya Sitesi  
F-2 Blok No:1, Beşiktaş 34335 İSTANBUL  
Tel: 0212 331 35 90 Fax: 0212 331 12 76  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 922 00 8359  
Mersis No: 0-9220 0983-5900017

Ticari faaliyete bağı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır. Ancak, %25 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir. Kurumlar vergisi oranı 7456 Sayılı Kanun ile 2023'ten itibaren geçerli olmak üzere %25'e çıkarılmıştır.

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

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, Tam Mükellef'iyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer yatırım fonu katılma payları ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen, KVK'nın 5/1-d maddesindeki istisnadan yararlanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilenler hariç, kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

### 32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (%15) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

## 33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

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

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

**33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilirliği ülkeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

Yoktur.

#### **34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER**

Aşağıdaki belgeler Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İstanbul adresindeki İhraççı'nın merkezi ve başvuru yerleri ile İhraççı'nın internet sitesi ([www.agaoglugvo.com.tr](http://www.agaoglugvo.com.tr)) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tabloları

#### **35. EKLER**

**EK 1 : Şirket Esas Sözleşmesi**

**EK 2 : Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi**

- EK 3** : Şirket'in 31.12.2023 ve 30.09.2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolar ve özel bağımsız denetçi raporları
- EK 4** : Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluk Beyanları
- EK 5** : Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ve gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun sorumluluk beyanı
- EK 6** : Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan bağımsız hukukçu raporu
- EK 7** : Fon Kullanım Yeri Raporu
- EK 8** : Finans Katılım İlkeleri Bilgi Formu
- EK 9** : Fiyat Tespit Raporu

**AGACGLU AKBASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Barbaros Mah. İnamur Bulvarı F Blok No:4F  
E Blok No:2 Atasehil İSTANBUL  
Kırtayacı V.D. 0091862812  
Ticaret Sicil No: 497338-5  
Mersis Numarası : 0009186281200001

**INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Barbaros Mah. İnamur Bulvarı No:3 Kat:1 No 188  
Ağaçlı My New York Plaza İSTANBUL  
Tel:0212 703 31 00 Fax:0212 352 32 78  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No:0476003678700011

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Akad Mah. Ebu İsa İzzeddin Cami Park Maya Sitesi  
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34356 İSTANBUL  
Tel:0011213325377 Fax:0011213523020  
www.vakifyatirim.com.tr  
İstanbul Ticaret Sicil No: 387228  
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359  
Mersis No: 0-9220-0883-5900017