

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bly. No:3 Ağaçlar My Newwork
İç Kapı No:116 Kat:5/116 Beşiktaş / İstanbul
Bogaziçi Kurumları V.D.478 0106 783
Mersis No:047800367800011

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, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

AĞAOĞLU AVRASYA SAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. No:1862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası : 0809186281200001

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

4kat Mah. Etilulula Mah. Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:78 Beşiktaş / 335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Fax: 0 212 352 36 20
www.vakfiyatim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0922008835900017

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 AĞAOĞLU Newwork
İç Kapı No:108 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 006 037
Mersis No: 0478003678700011

İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR	3
I. BORSA GÖRÜŞÜ	7
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	8
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	9
2. ÖZET	11
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	46
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	46
5. RİSK FAKTÖRLERİ	46
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	67
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	96
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	106
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	107
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	114
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	125
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	128
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	128
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	129
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	129
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	142
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	142
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	149
19. ANA PAY SAHİPLERİ	149
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	152
21. DİĞER BİLGİLER	155
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	162
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	164
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	167
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	176
26. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	226
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	227
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	230
29. SULANMA ETKİSİ	232
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	232
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	235
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	235
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	245
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	246
35. EKLER	246

**ĞAĞOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Bld. No: F Blok No: 4B
İç Kapı No: 2 Atasehil / İSTANBUL
Kozyatagı V.D. : 0090062812
Ticaret Sicil No: 447338-5
Mersis Numarası : 0009006281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akmer Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 35 77 Faks: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bogaziçi Kurumlar No: 923 008 8359
Mersis No: 0-92300835900017

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bld. No: 3 Ağaçlı My Nispetiye
İç Kapı No: 139 Atasehil / İstanbul
Bogaziçi Kurumlar V.D. 473 493 787
Mersis No: 0478003678700017

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
ABD Doları / USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
Ana Hissedar	Ali İbrahimağaoğlu
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi 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 Resmi 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
Damga Vergisi Kanunu	11.07.1964 tarih ve 11751 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi 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
Eş Konsorsiyum Liderleri	İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fiyat Tespit Raporu	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu
Genel Kurul	Şirket’in genel kurulu
GSYH	TÜİK tarafından ilan edilen Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL

KURUMSAL VERİ DEĞİL

Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B

İç Kapı No:2 Atasemin / İSTANBUL

Kozyatağı V.D. : 0091862812

Ticaret Sicil No: 447338-5

Mersis Numarası : 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebuile İzzet Cad. Park Maya Sitesi
F/2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0212 351 35 77 Faks: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 322 008 8359
Mersis No: 084000000005900017

Info Yatırım Menkul Değerler
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 Ağaoğlu Meydanı
İç Kapı No:18 Beşiktaş / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 787
Mersis No:0478003678700011

KISALTMALAR	TANIMLAR
GYO Tebliği	28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
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 Arza Aracılık Sözleşmesi	Şirket, paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi ile İnfö Yatırım ve Vakıf Yatırım arasında 16.12.2024 tarihinde imzalanan “Halka Arza Aracılık Sözleşmesi”
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 artırılacak 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
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası (<i>International Securities Identification Number</i>)
İmar Kanunu	09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İnfö Yatırım	İnfö Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
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
Lal Değerleme	Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Ltd. Şti.	Limited Şirketi
m²	Metrekare

KISALTMALAR	TANIMLAR
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
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
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
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 / Türk Borçlar Kanunu	04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TCMB / Merkez Bankası	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TGFE	Ticari gayrimenkul fiyat endeksi
TL	Türk Lirası
TMK	08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TMS/TFRS	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
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
Vakıf Yatırım	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

AAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. No:3 F Blok N:1
İç Kapı No:2 Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Kıymetli Yatırımcılarımızın Bilgiğine
Koşutacağı V.D. / 009 3862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası: 00991862812000000000000000

Kişisel Veri Değil

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Caddesi No:18 Beşiktaş / İstanbul
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş / 34335 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 272357 / Şişli / İstanbul
Tic. Sicil No: 272357 / Şişli / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. / 009 3862812
Mersis No: 00991862812000000000000000

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. No:3 A Blok N:1
İç Kapı No:18 Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. / 009 3862812
Mersis No: 00991862812000000000000000

KISALTMALAR	TANIMLAR
VUK	10.01.1961 tarihli ve 10703 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YAG	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
YMM	Yeminli Mali Müşavir
Yıldız Pazar	Borsa’ya ilk kotasyonda halka arz edilen kısmının piyasa değeri 2 milyar TL ve üzeri olan payların işlem göreceği pazar
Yönetim Kurulu	Şirket’in yönetim kurulu

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Evleri F Blok No:4E
İç Kapı No:2 Atasehil İSTANBUL
Kozyatağı V.D.: 0091862812
Ticaret Sicil No: 407338-5
Mersis Numarası: 00091862812000000

(Handwritten signature)

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Edülu Mardin Cad. Park Maya Sire
F.2A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 273523577 (Fax: 0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 022 008 8359
Mersis No: 0-922000030000000000

(Handwritten signature)

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Evleri No:3 Ağaçlı My Newwork
İç Kapı No:188 Kızıllı / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 022 008 787
Mersis No: 04780036787000011

(Large handwritten signature)

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul'un Kurul'a gönderilen 09.02.2026 tarihli görüş yazısında;

"Kuruluza iletilecek Borsamız görüşü olarak, Kurulunuz tarafından halka arz izahnamesinin onaylanması durumunda,

1) Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kuruldan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12'nci maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2) Şirket hakkında hazırlanmış hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması,

3) Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından oluşturulan "Pay Senedi İhracı ve Alım Satım Standardı" ile "Katılım Finans İlkelerine Uygun Faaliyet Gösteren Şirketlerin Belirlenmesinde Esas Alınacak Rehber" dayanak alınarak oluşturulmuş olan ve Şirket tarafından finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) Şirket tarafından verilen bilgiler dikkate alındığında, Şirketin BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değerlendirildiğinin, Şirket işlem görmeye başlamadan önce değerlendirmenin dayandığı mali tablolarda, Form'da değişiklik olması veya yeni mali tablo, Form yayımlanması durumunda ve endeks değerlendirme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması,

4) Borsa görüşünde, "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Kuruluza iletilmesine karar verilmiştir." ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4E
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D / 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 000918628120000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Smt
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 77 Faks: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D.922 008 8359
Mersis No: 0832000883590001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Etfv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:101 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D.418 1036 787
Mersis No:047600367870001

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 AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı/F Blok No:4+
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0091662812
Ticaret Sicil No: 297838-5
Mersis Numarası: 000916628120001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etilulula Mardin Cadd. Park Maya Sitesi
F3/A Blok No:18 Beşiktaş/3335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 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: 0-922001003-5900017

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bly. No:3 Akademi My Newwork
İç Kapı No:186 Ataşehir/İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 000 0787
Mersis No: 0478003678700011

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN 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 Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 26/03/2026 Adı Soyadı: Ali İBRAHİMAĞAOĞLU Görevi: Yönetim Kurulu Başkanı	İZAHNAME'NİN TAMAMI

Halka Arz Eden Pay Sahibi Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 26/03/2026	İZAHNAME'NİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 26/03/2026 Adı Soyadı: Engin Emre Seçen Görevi: Genel Müdür Yardımcısı Tarih: 26/03/2026 Adı Soyadı: Hüseyin GÜLER Görevi: Genel Müdür Yardımcısı	İZAHNAME'NİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 26/03/2026 Adı Soyadı: Barış İNAL Görevi: Genel Müdür Tarih: 26/03/2026 Adı Soyadı: Mehmet Doğa DOĞMUŞ Görevi: Müdür	İZAHNAME'NİN TAMAMI

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatığı V.D. 30091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 355228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 322 008 8355
Mersis No: 092200935500017

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bly. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No: 68 / Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 418 038 787
Mersis No: 0478003678700011

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.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Reform Bağımsız Denetim A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ceyhun Gönen Görevi: Sorumlu Denetçi	Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Özel Bağımsız Denetim Raporları
İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı Soyadı: Ebru Öz Görevi: Sorumlu Değerleme Uzmanı	İzahname'nin EK 5'inde Yer Alan Gayrimenkul Değerleme Raporları

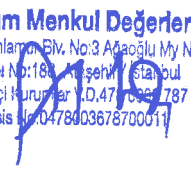
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 030 8662812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebruula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Faks: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Hesapbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar No: 822 008 8359
Mersis No: 0-910008-500001



Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 AĞAOĞLU MY NEWWORK
İç Kapı No:18 Beşiktaş / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar No: 478403678700011
Mersis No: 0478403678700011



2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahname'nin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Biv. No:3 Blok No:41
İç Kapı No:2 Atasehil / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 0091862812
Ticaret Sicil No:427338-5
Mersis Numarası : 000918628120000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
7/2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 37 Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 920 008 8359
Mersis No : 0832000835900017

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Biv. No:3 AĞAOĞLU MY NEWWORK
İç Kapı No:100 Atasehil / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 920 008 8359
Mersis No:0478003678700011

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 Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B/2 Ataşehir Telefon ve Faks Numaraları: Telefon: 0216 687 13 30 Faks: 0 850 228 34 70 İnternet Adresi: www.agaoglugyo.com.tr KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi: agaogluavrasya@hs03.kep.tr
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 My World Andromeda Residence, My Office Ataşehir, Eltes Gold, My Newwork, Maslak 1453, My Home Maslak, My Town Ispartakule, My Office 212, My City Bahçelievler, Çekmeköy Park projelerinde yer alan bazı bağımsız bölümler ve Ataşehir'de yer alan arsalar defter değerleri üzerinden Şirket'e devredilmiştir. Daha sonra, My Country ve My World Europe'da yer alan bazı bağımsız bölümler satın alınarak portföye dahil edilmiştir. 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. Şirket, 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 değişikliği neticesinde Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kayıtlı Kurum İçin Kurumlar
Ticaret Sicil No: 407338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Alat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2 Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 352 35 70 Faks: (0212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No : 092701-0893-5900017

Info Yatırım Menkul Değerler
Barbaros Mah. İhlamur Bul. No:2 Ağaoğlu My World
İç Kapı No:168 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 036 787
Mersis No:047800367870011

	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, 2022 ve 2023 yıllarında sırası ile %5,1, %4,9 ve %5,6 olan inşaat sektörünün, 2024 yılındaki payı ise %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde ağırlıklı olarak konut, ofis ve işyeri segmentinde faaliyet göstermekte olup, Şirket'in gayrimenkul portföyü aşağıda yer almaktadır. 1) My World Andromeda Residence İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 ada 4 parselde konumlu 26 adet dükkan veya ofis ve işyeri, 1 adet fitness niteliğinde olmak üzere toplam 27 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Bağımsız bölümler 11 bloktan oluşan My World Andromeda Residence projesi 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. Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 357 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 3.607.975.965 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerden bir tanesi halihazırda Şirket'in merkezi olarak kullanılmaktadır. 2) My Office Ataşehir
--	---

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı E Blok No:4)

İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul

Kurum İç Sırası: 17 / MİSİSİ Veri Değil

Koçyatığı V.D : 0091862812

Ticaret Sicil No: 407338-5

Mersis Numarası: 0009186281200000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Aksoy Mah. Ebulula Mah. 18. Blok Park Maya Sitesi

F/2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Tic. Sicil No: 273523 35 71 01 (212) 352 36 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

Mersis No: 0-9220-357228-33-5900017

Info Yatırım Menkul Değer

Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı E Blok No:4)

İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul

Kurum İç Sırası: 17 / MİSİSİ Veri Değil

Koçyatığı V.D : 0091862812

Ticaret Sicil No: 407338-5

Mersis No:047800367870001

		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 bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler 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. Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 358 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.367.546.795 TL olarak tespit edilmiştir. 3) Eltes Gold Sitesi 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 9 adet depolu dükkan nitelikli, 11, 13, 15, 17 ve 30 numaralı 5 adet dükkan nitelikli olmak üzere toplam 14 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler 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. Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 360 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 589.830.930 TL olarak tespit edilmiştir. 4) 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 82 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler My Newwork’te yer almaktadır. 31 adet bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, 51 adet bağımsız bölüm ise satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli – 2025 SPM-AAGYO 361 ve 2025 SPM-AAGYO 372 sayılı değerleme raporlarında 82 adet bağımsız bölümün toplam değeri 6.470.136.604 TL olarak tespit edilmiştir. İzahname tarihi itibarıyla 11 adet bağımsız
--	--	--

ĞAOĞLU AVRASYA YATIRIM MENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İnönü Bulvarı No: 2 / K: 2 / Ataşehir / İstanbul

İç 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. Ebulula Marmar Cad. Park Maya Sitesi

F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34345 İSTANBUL

TEL: 0 212 352 35 77 Fax: 0 212 352 36 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurumlar V.D: 008 8359

Mersis No: 0-9220453-900017

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İnönü Bulvarı No: 2 / Ataşehir / İstanbul

İç Kapı No: 188 / Ataşehir / İstanbul

Boğaziçi Kurumlar V.D: 008 8359

Mersis No: 04780036780001

bölüm 229.042.536 TL bedelle satılmış olup Şirket portföyünde 71 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

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, 6 adedi T4 blokta konumlu olmak üzere toplam 45 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Maslak 1453’te yer almaktadır.

6 adet bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, 39 adet bağımsız bölüm ise satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 362 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.700.447.252 TL olarak tespit edilmiştir.

Diğer taraftan, Maslak 1453teki bağımsız bölümlerin bulunduğu parselin imar durumuna ilişkin olarak Hukukçu Raporu ile değerlendirme raporlarında bahsedilen hususlara ilişkin detaylara işbu izahnamenin 6.2.1. nolu bölümünde yer verilmektedir.

6) 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 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.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 363 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.082.088.526 TL olarak tespit edilmiştir.

Diğer taraftan, My Home Maslak'taki bağımsız bölümlerin bulunduğu parselin imar durumuna ilişkin olarak Hukukçu Raporu ile değerlendirme raporlarında bahsedilen hususlara ilişkin detaylara işbu izahnamenin 6.2.1. nolu bölümünde yer verilmektedir.

7) My Town Ispartakule

	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 654 ada 4 parselde, D Bloкта, farklı katlarda konumlu, 1, 8, 9, 12, 14 ve 15 numaralı, dükkan nitelikli toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler My Town Ispartakule’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. Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 364 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 289.995.092 TL olarak tespit edilmiştir. 8) 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 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. Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 365 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümün değeri 57.067.443 TL olarak tespit edilmiştir. 9) My City Bahçelievler İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1073 ada 20 parselde yer alan ana taşınmazda konumlu, 2 ve 3 numaralı, iki adet dükkan nitelikli ve 7, 8, 9 ve 12 numaralı dört adet ofis nitelikli olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler 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. Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 366 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 573.615.218 TL olarak tespit edilmiştir. 10) Çekmeköy Park İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 4014 parselde, farklı bloklarda ve farklı katlarda konumlu, 113’ü
--	---

AGAÖĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B

İc Kapı No:2 Akatlar / Beşiktaş / İstanbul

Kurum İç Sınırsız Kapanımı / Kurum İç Sınırsız Veri Değil

Koşyalığı V.D : 009162812

Ticaret Sicil No: 167338-5

Mersis Numarası : 0009186281200001

YAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Site

F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Tel: 0212) 352 35 77 Faks: 0212) 352 36 20

www.yakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurumlar Y.12/922 008 8359

Mersis No: 0332010825000001

Info Yatırım Menkul Değer

Barbaros Mah. İhlamur Bv. No:3 Ağaöğlü

İc Kapı No:165 Ataşehir / İstanbul

Boğaziçi Kurumlar Y.12/478 0044

Mersis No:047803567870001

mesken, 15'i ofis-işyeri nitelikli olmak üzere toplam 128 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler Çekmeköy Park projesi'nde yer almaktadır.

15 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, 113 adet mesken niteliğindeki bağımsız bölümler ise satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 22.12.2025 ve 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 356 ve 2025 SPM-AAGYO 367 sayılı değerleme raporlarında 128 adet bağımsız bölümün toplam değeri 2.643.403.804 TL olarak tespit edilmiştir. İzahname tarihi itibarıyla 1 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm satılmış olup 127 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

11) My Country

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3316 parselde yer alan ana taşınmazda, S blokta, farklı katlarda konumlu, 9 adet dükkan ve 1 adet restoran olmak üzere farklı nitelikli toplam 10 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler 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.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 368 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 537.465.646 TL olarak tespit edilmiştir.

12) Ataşehir Arsa

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 ada 4 parsel numaralı, Güney Ataşehir Toplu Yerleşim Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre "Cami Alanında" yapılaşma koşullarına sahip arsa vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 359 sayılı değerleme raporunda anılan gayrimenkullerin toplam değeri rayiç bedel üzerinden 24.306.968 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.

AGAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B

İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL

Kurumci Şirketin Kuruluş Tarihi: 01.08.2012

Ticaret Sicil No: 497338-5

Mersis Numarası: 0009186281200001

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mah. Cad. Park Maya Sitesi

F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Tel: 0(212) 352 55 77 Fax: 0(212) 352 36 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

Mersis No: 0-922-0-0823-5900017

Info Yatırım Menkul Değerler

Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ağaçlı My

İç Kapı No:88 Ataşehir / İstanbul

Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

Mersis No:0478003678780011

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

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 369 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 208.288.243 TL olarak tespit edilmiştir.

Diğer taraftan, Acıbadem Villaları'nın bulunduğu alanın imar durumuna ilişkin olarak Hukukçu Raporu ile değerleme raporlarında bahsedilen hususlara ilişkin detaylara işbu izahnamenin 6.2.1. nolu bölümünde yer verilmektedir.

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.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 370 sayılı değerleme raporunda anılan gayrimenkulün değeri 290.764.000 TL olarak tespit edilmiştir.

15) My World Europe

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 Ada 1 Parselde, yirmiüç adet bahçeli kargas bina nitelikli ana taşınmazda, 7 adet dükkan nitelikli taşınmazdan oluşmaktadır.

Anılan gayrimenkuller kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 371 sayılı değerleme raporunda anılan gayrimenkulün değeri 166.284.429 TL olarak tespit edilmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü*

2025 4. Çeyrek TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksine göre Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre %8,1 oranında artan Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE), bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30,9 oranında artmış, reel olarak ise %0,5 oranında azalmıştır.

Türkiye genelinde, 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %8,5 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %31,0 oranında artmış, reel olarak ise %0,5 oranında

AGAÖĞLU AVRAŞYA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı E Blok No:4E

İç Kapı No:2 Atasehil

Kurum İçi Sınırsız Kurumlar / Kişisel Veri Değil

Kozaşık V.D. : 0001862812

Ticaret Sicil No: 297338-5

Mersis Numarası: 0009186281200004

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi

F: 212 352 35 70 / 34335 İSTANBUL

G: 212 352 35 70 / Faks: 0(212) 352 36 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

Info Yatırım Menkul C

Barbaros Mah. İhlamur Biv. No:3 A

İç Kapı No:188 Atasehil

Boğaziçi Kurumlar V.D.4

Mersis No:04700000000000000000

		azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %5,7 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30,5 oranında artmış, reel olarak %0,8 oranında azalmıştır. Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 7,8, 8,1 ve 7,1 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 25,0, 36,5 ve 31,3 oranlarında artış göstermiştir. <i>*Kaynak: TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 2025 4. Çeyrek Raporu</i> Konut Sektörü TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin, 2024 yılında 1.478 bin ve 2025 yılında 1.688 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %14,3 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 yıldıya en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Aralık 2025 itibarıyla ise konut fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına (Aralık 2024) oranla %29,0 artmıştır. 2021, 2022 ve 2023 yıllarında Türkiye'de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile 742 bin 364, 721 bin 597 ve 924 bin 863'tür. 2024 yılında ise 854 bin 68 adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2023 yılına göre %7,7 aşağıdadır. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde ise 282 bin 855 daire için yapı ruhsatı alınmış olup önceki yılın aynı dönemine göre %153,9 artış göstermiştir. 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 %63, 2024 yılı ortalama artış oranı ise %52 olmuştur. Aralık 2025 itibarıyla yıldıya artış %21,47 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 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 İzahname tarihi itibarıyla 53'e yükselmiştir. 2025 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 745 milyar TL'dir. <i>*Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bültenleri</i>
--	---

**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

[Signature]

[Signature]

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Site-
F/2/A Blok No:10 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 212/352 36 20-15500000000
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8369
Mersis No : 00022043835900017

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bld. No:3 AĞAOĞLU MY NEWWORK
İç Kapı No:88 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D.472 036 787
Mersis No:0478003678700017

B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	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 yatırımındaki 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	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket 19.12.2023 tarihinde Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.’den kısmi bölünme suretiyle kurulmuştur. Şirket’in dahil olduğu bir grup bulunmamaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla sermayesi 595.348.000 TL olan Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir. <table data-bbox="574 996 1378 1249"> <tr> <th></th><th>Hisse (%)</th><th>TL</th></tr> <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>Sermaye</td><td>100,00</td><td>595.348.000</td></tr> </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	Sermaye	100,00	595.348.000
	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																								
Sermaye	100,00	595.348.000																								
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan	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 ari olarak taahhüt edilip 535.806.706,63 TL’si aynı olarak, 59.541.293,37 TL’si ise nakden ödenmiştir. 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. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir: <table data-bbox="574 1803 1327 2040"> <tr> <th>Ortaklar</th><th>Pay Grubu</th><th>Pay Adedi</th><th>Sermaye payı (TL)</th><th>Pay Sahipliği Oranı (%)</th></tr> <tr> <td rowspan="2">Ali İbrahimağaoğlu</td><td>B</td><td>455.778.600</td><td>455.778.600,00</td><td>76,56</td></tr> <tr> <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> </table>	Ortaklar	Pay Grubu	Pay Adedi	Sermaye payı (TL)	Pay Sahipliği Oranı (%)	Ali İbrahimağaoğlu	B	455.778.600	455.778.600,00	76,56	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
Ortaklar	Pay Grubu	Pay Adedi	Sermaye payı (TL)	Pay Sahipliği Oranı (%)																						
Ali İbrahimağaoğlu	B	455.778.600	455.778.600,00	76,56																						
	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																						

	veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Ali Can İbrahimağaoğlu	B	15.660.000	15.660.000,00	2,63
		Sena İbrahimağaoğlu Kırca	B	15.660.000	15.660.000,00	2,63
		Onur İbrahimağaoğlu	B	15.660.000	15.660.000,00	2,63
		TOPLAM		595.348.000	595.348.000,00	100,00
		Şirket esas sözleşmesi'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. B grubu paylara ise özel bir hak ve imtiyaz tanınmamıştır.				
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	Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.				
			(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	
			Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem	
		VARLIKLAR	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	
		Dönen Varlıklar				
		Nakit Ve Nakit Benzerleri	80.024.144	19.300.124	244.498	
		Ticari Alacaklar	152.833.832	30.116.583	6.098.301	
		İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	1.274.001	0	6.098.301	
		İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	151.559.831	30.116.583	0	
		Diğer Alacaklar	949.292	44.994	0	
		İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	949.292	44.994	0	
		Stoklar	1.198.466.022	1.283.453.105	1.039.371.982	
		Peşin Ödenmiş Giderler	4.634.181	4.214.459	0	
		İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler	4.634.181	4.214.459	0	
		Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	0	356.900	0	
		Diğer Dönen Varlıklar	20.494.589	7.043.646	495.427	
		TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1.457.402.060	1.344.529.811	1.046.210.208	
		Duran Varlıklar				
		Ticari Alacaklar	1.401.900	0	0	
		İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.401.900	0	0	
		Diğer Alacaklar	8.708	0	0	
		İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8.708	0	0	
		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14.039.990.762	13.874.302.611	12.829.710.045	
		Maddi Duran Varlıklar	99.829.890	83.838.223	71.926.290	
		TOPLAM DURAN VARLIKLAR	14.141.231.260	13.958.140.834	12.901.636.335	
		TOPLAM VARLIKLAR	15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543	

	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
KAYNAKLAR	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	379.651.158	745.392.923	169.492.073
Ticari Borçlar	13.350.797	36.067.271	46.544.120
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	0	24.983.052	46.544.120
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	13.350.797	11.084.219	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.592.798	634.487	0
Diğer Borçlar	918.592	898.737	1.046.523
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	918.592	898.737	1.046.523
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	44.810.229	13.588.509	0
Ertelenmiş Gelirler	20.143.708	20.883.748	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	20.143.708	20.883.748	0
Dönem Kâr Vergi Yükümlülüğü	11.044.295	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	570.198	1.089.897	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	570.198	343.811	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	0	746.086	0
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	472.081.775	818.555.572	217.082.716
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	0	882.452.456
Diğer Borçlar	5.655.069	2.587.640	1.588.011
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5.655.069	2.587.640	1.588.011
Uzun Vadeli Karşılıklar	5.116.781	5.900.765	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	5.116.781	5.900.765	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	2.799.177.672	2.298.153.675	1.507.963.135
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.809.949.522	2.306.642.080	2.392.003.602
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
Ödenmiş Sermaye	595.348.000	595.348.000	210.971.707

Sermaye Düzeltmesi Farkları	376.238.977	376.238.977	187.724.177
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler	22.719.864	9.212.059	0
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	21.913.358	9.212.059	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	806.506	0	0
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11.499.941	0	0
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	11.185.174.016	10.731.174.471	10.964.905.518
Dönem Net Kârı/Zararı	125.621.225	465.499.486	-24.841.177
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
TOPLAM KAYNAKLAR	15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543

Dönen Varlıklar

Dönen varlıklar ağırlıklı olarak nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır.

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla dönen varlıklar sırasıyla yaklaşık 1.046,2 milyon TL, 1.344,5 milyon TL ve 1.457,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıkları, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre yaklaşık %28,5 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %8,4 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, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri sırasıyla yaklaşık 244,4 bin TL, 19,3 milyon TL ve 80,0 milyon 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, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 6,0 milyon TL, 30,1 milyon TL ve 152,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in ticari alacakları, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %393,9 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %407,5 artmıştır. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar büyük ölçüde tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları ile kiralamalardan kaynaklı alacaklarından oluşmaktadır.

Stoklar

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla dönen varlıklar içerisinde yer alan stoklar sırasıyla yaklaşık 1.039,3 milyon TL, 1.283,4 milyon TL ve 1.198,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıklar içerisinde yer alan stokları, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %23,5 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %6,6 azalmıştır.

Stoklar (TL)	Gayrimenkullerin Niteliği	31.12.2025
My Newwork*	51 Adet Ofis	63.597.790
Maslak 1453	39 Adet Ofis ve İşyeri	215.974.232
Çekmeköy Park**	113 Adet Konut	625.716.801
Boğaziçi Villaları	1 Adet Villa	293.177.199
Toplam		1.198.466.022

* İzahname tarihi itibarıyla 11 adet bağımsız bölüm satılmış olup 40 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

**İzahname tarihi itibarıyla 1 adet bağımsız bölüm satılmış olup 112 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar; ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31.12.2025 tarihi itibarıyla duran varlıklar içindeki payı %99,3'tür.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla duran varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller sırasıyla yaklaşık 12,8 milyar TL, 13,8 milyar TL ve 14,0 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %8,1 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %1,2 artmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş tarafından yapılmıştır. Değerleme, gelir yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Gayrimenkul lerin Niteliği	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024*	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
My World Ataşehir Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	3.331.106.478	3.508.404.663
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	995.954.560	1.367.546.795
Ataşehir Arsa	1 Adet Arsa	367.027.904 (5 adet arsa)	24.306.968 (1 adet arsa)
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	632.690.065	589.830.930
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 adet Dükkan	5.116.785.919	5.263.773.890
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	142.344.305 (7 adet ofis ve işyeri)	107.274.477 (6 adet ofis ve işyeri)
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	1.374.156.751	1.082.088.526
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	407.337.173	289.995.092
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	64.092.737	57.067.443
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	654.758.041	573.615.218
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	435.300.607 (4 adet dükkan ve 1 restoran)	537.465.646 (9 adet dükkan ve 1 restoran)
Çekmeköy Park /	15 Adet Ofis ve İşyeri	125.494.237 (7 Adet Ofis ve İşyeri)	264.088.442 (15 adet Ofis ve İşyeri)
Acıbadem Villaları	2 Adet Ofis	227.253.834	208.288.243
My World Europe	7 Adet Dükkan	-	166.284.429
Toplam YAG		13.874.302.611	14.039.990.762

* 31.12.2025'e endekslenmiş tutarları ifade etmektedir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, ertelenmiş gelirler ve dönem karı vergi yükümlülüklerden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 31.12.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %80,4, %2,8, 9,5, %4,3 ve %2,3'tür.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %277,1 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bld. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:188 Ataşehir / İstanbul
KURUMSAL MÜHÜR / Kişisel Veri Değeri
Mersis No:04780038 6300011

AĞAOĞLU AKTİVİTELERİ A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4E
İç Kapı No:26 İSTANBUL
Kozyatırı / T: 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
ARAT Mah. Ebu İsa Medin Cad. Park Maya Site
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34036 İSTANBUL
T:0212 352 3677 Fax: 0212 352 36 20
www.viyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 322 098 8359

göre %42,3 azalmıştır. 2024 yılında kısa vadeli yükümlülüklerde gerçekleşen artışın ana nedeni uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları kalemindeki artıştır.

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla yaklaşık 169,4 milyon TL, 745,3 milyon TL ve 379,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %339,8 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %49,1 azalmıştır.

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 ertelenmiş vergi yükümlülüğü kaleminden oluşmakta olup, söz konusu kalemin 31.12.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler içindeki payı yaklaşık %99,6'dır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 2.799,1 milyon TL ertelenmiş vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %3,6 azalmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %21,8 artmıştır. Söz konusu artış temel olarak gayrimenkullerin değerlerinin artması sebebiyle ertelenmiş vergi yükümlülüğünde meydana gelen artıştan kaynaklanmaktadır.

Özkaynaklar

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

Şirket'in özkaynakları, 31.12.2024 tarihinde 2023 yıl sonuna göre %7,4 artmıştır. 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %1,1 artışla 12,3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

(TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Özkaynaklar	11.338.760.225	12.177.472.993	12.316.602.023
Ödenmiş Sermaye	210.971.707	595.348.000	595.348.000
Sermaye Düzeltme Farkları	187.724.177	376.238.977	376.238.977
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	10.964.905.518	10.731.174.471	11.185.174.016

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Plz. No:2 Ağaoglu My Newwork
İç Kapı No:101 / Ateşli / İstanbul
Kurum Sicil No: 271118 / Kişisel Veri Değil
Mersis No: 047800387000011

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ağaşehir / İSTANBUL
Kozyatağı Y.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A

Akat Mah. Ebu İsa Müftü Cad. Park Maya Sit
F-2/A Blok No:18 Kat:3 34335 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 273523 / Fax: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

Dönem Net Karı/Zararı	-24.841.177	465.499.486	125.621.225
Toplam Kaynaklar	13.947.846.543	15.302.670.645	15.598.633.320
Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ilişkin konsolide kar zarar tablosu aşağıda yer almaktadır.			
	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
KÂR VEYA ZARAR KISMI	1 Ocak - 31.Ara.25	1 Ocak - 31.Ara.24	19 Aralık - 31.Ara.23
Hasılat	1.301.767.963	686.466.938	6.098.301
Satışların Maliyeti (-)	-470.617.374	-243.396.552	0
Brüt Kârı/Zararı	831.150.589	443.070.386	6.098.301
Pazarlama Giderleri (-)	-4.870.272	-9.908.128	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	-125.572.044	-121.385.251	-3.256.934
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9.313.499	2.159.459	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-23.738.027	-4.323.429	0
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	686.283.745	309.613.037	2.841.367
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	807.530.557	644.981.061	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-729.941.375	-107.165.903	0
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	763.872.927	847.428.195	2.841.367
Finansman Gelirleri (+)	11.053.180	4.212.178	0
Finansman Giderleri (-)	-204.923.767	-151.124.835	-27.747.285
Parasal kazanç / (kayıp)	655.597.060	805.850.380	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI	1.225.599.400	1.506.365.918	-24.905.918
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	-1.099.978.175	-1.040.866.432	64.741
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-62.348.441	0	0
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	-1.037.629.734	-1.040.866.432	64.741
DÖNEM KÂRI/ZARARI	125.621.225	465.499.486	-24.841.177
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	125.621.225	465.499.486	-24.841.177

		Pay Adedi	595.348.000	595.348.000	21.097.170.70 0
		Pay Başına Kazanç			
		Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,211	0,782	-0,001
		Hasılat 19.12.2023-31.12.2023, 01.01.2024-31.12.2024 ve 01.01.2025-31.12.2025 dönemleri itibarıyla Şirket'in net satışları sırasıyla yaklaşık 6,0 milyon TL, 686,4 milyon TL ve 1.301,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket net satışları kira gelirleri ile Şirket'in stoklarında yer alan gayrimenkullerinin satışlarından kaynaklanan gelirlerden oluşmaktadır. Şirket'in hasılatı 01.01.2024-31.12.2024 döneminde 686.466.938 TL tutarında olurken, brüt kar marjı yaklaşık %64,5 seviyesinde olmuştur. Şirket'in hasılatı 01.01.2025-31.12.2025 döneminde 1.301.767.963 TL tutarında olurken, brüt kar marjı yaklaşık %63,8 seviyesinde olmuştur. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler Şirket'in portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin söz konusu gayrimenkullerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerlerinin enflasyona göre düzeltilmesi sonrasındaki değerinin altında kalması durumunda aradaki fark değerleme azalışı, üstünde kalması durumunda ise aradaki değerleme artışı olarak gelir tablosuna kaydedilmektedir. Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri Varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile Şirket'in yasal kayıtlarında yer alan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmaktadır. Şirket'in 01.01.2025-31.12.2025 dönemine ilişkin ertelenmiş vergi gideri -1.037.629.734 TL'dir.			
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.			
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.			
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Denetim raporlarında olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.			

B.1 1	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibari ile dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerine ilişkin bağımsız denetim raporunda yer alan bilgiler aşağıda yer almaktadır. <table><tr><td></td><td>31.12.2023</td><td>31.12.2024</td><td>31.12.2025</td></tr><tr><td>Toplam Dönen Varlıklar</td><td>1.046.210.208</td><td>1.344.529.811</td><td>1.457.402.060</td></tr><tr><td>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>217.082.716</td><td>818.555.572</td><td>472.081.775</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>829.127.492</td><td>525.974.239</td><td>985.320.285</td></tr></table>		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	Toplam Dönen Varlıklar	1.046.210.208	1.344.529.811	1.457.402.060	Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	217.082.716	818.555.572	472.081.775	Net İşletme Sermayesi	829.127.492	525.974.239	985.320.285
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025															
Toplam Dönen Varlıklar	1.046.210.208	1.344.529.811	1.457.402.060															
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	217.082.716	818.555.572	472.081.775															
Net İşletme Sermayesi	829.127.492	525.974.239	985.320.285															
		Yukarıdaki tablolardan anlaşılacağı üzere 31.12.2025 itibari ile bağımsız denetim raporunda Şirket'in net işletme sermayesi 985.320.285 TL'dir. Şirket'in en az 12 aylık sürede kısa vadeli yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.																

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in sermayesini temsil eden A Grubu nama yazılı ve B Grubu hamiline 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. Halka Arz Edilen Paylar'ın hiçbir imtiyazı yoktur.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	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 değerde 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

	Her bir payın nominal değeri	muvaazaadan ari 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	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilen Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: ▪ Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) ▪ Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436) ▪ Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18) ▪ Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) ▪ Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) ▪ Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507) ▪ Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği) ▪ 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) ▪ Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) ▪ Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437) ▪ İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) ▪ Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27) ▪ Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) Halka Arz Edilen Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	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	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 19.12.2024 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in halka arzı sonrasında, kâr dağıtımı yapıp yapılmayacağı ve yapılacak ise hangi miktarda yapılacağı hususu Esas Sözleşme'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesi ve "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesi uyarınca SPK mevzuatına uygun olarak Genel Kurul tarafından karara bağlanacaktır. Şirket tarafından Kar Dağıtım Politikasının belirlenmesine ilişkin 10/12/2024 tarih ve 2024/23 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. Şirket, kar dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkanlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejisi, Şirket'in, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar payı, nakit veya karın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır. Ayrıca, KVK md. 5 uyarınca, GYO'ların kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için GYO'ların 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. Taşınmazlardan elde edilen kazançlar; alım satım kazançları, 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 kazançlardır. Bu çerçevede Şirket, vergi mevzuatı kapsamında tutulan, yasal kayıtlarında yer alan ve yukarıda belirtilen açıklamalarda belirtilen taşınmazlardan elde edilen kazançlar kapsamına giren kazançlarının en az %50'sini nakit kar payı şeklinde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir. Konuya ilişkin olarak, Şirket yönetim kurulunun 27.01.2026 tarihli ve 2026/4 sayılı toplantısında; "02.08.2024 tarih ve 32620 sayılı Resmî Gazete ile yayınlanan ve yürürlüğe giren

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Biv. No:3 Ağaoglu My Newwork

İç Kapı No:123 / Kat:5 / Beşiktaş / İstanbul

Boğaziçi Kurumlar V.D. 0091862812

Mersis No:047800367870001

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Biv. No:3 E Blok No:4B

İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL

Kozyatağı V.D. 0091862812

Ticaret Sicil No: 497338-5

Mersis Numarası: 0809186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mah. Cad. Park Mavi 5

F2/A Blok No:1 Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Tel: 0(212) 352 36 77 Fax: 0(212) 352 36 21

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359

Mersis No: 0809186281200001

		Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 32. Maddesi kapsamında, 01.01.2025 tarihinden itibaren Şirketimizin sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların %50 ve üzerini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin Kurumlar Vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılmasının planlanmasına katılanların oybirliği ile" karar verilmiştir.
--	--	---

D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler • Şirket, proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. • Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. • Gayrimenkullerin edinilmesi ve sonrasında çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur. • Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. • 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. • Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgelerde deprem riski bulunmaktadır. • 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'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ileride portföyüne dahil edebileceği gayrimenkullerle ilgili imar durumu değişiklikleri veya imar planı iptalleri Şirket'in faaliyetlerini

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.
- Portföyde yer alan ve kiraya verilen yapılarla ilgili sorunlar oluşabilir, kira geliri beklenen düzeyde veya kiralayan taraf ile tahsilata ilişkin sorunlar yaşanabilir.
- Şirket'in karşılaştacağı 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 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.

		olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket gelecekte kâr payı ödemeyebilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır. • Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. • Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir. • Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirket'in performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir. • Şirketin payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, Halka Arz Eden Pay Sahibi Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir. Diğer Riskler • Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir. • Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. • 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	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 olmak üzere toplamda 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B grubu hamiline yazılı pay olarak gerçekleştirilecektir. Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 2.229.257.200,00 TL brüt; 2.119.289.772,52 TL net

halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir. Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 1.484.342.800,00 TL brüt; 1.435.211.916,68 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Pay Tebliği'nin 32/4. maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın hem sermaye artırımı 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)	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi	Toplam
SPK Kurul Ücreti	3.525.605,20	1.413.994,80	4.939.600,00
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	112.375,31	74.824,69	187.200,00
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	736.050,00	-	736.050,00
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	58.518.001,50	38.963.998,50	97.482.000,00
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler Giderleri (KDV Dahil)	30.000.000,00	-	30.000.000,00
Hukuki Danışmanlık (KDV dâhil)	3.001.477,27	1.998.552,73	5.000.000,00
Halka Arz Danışmanlığı (KDV Dahil)	10.031.657,40	6.679.542,60	16.711.200,00
Bağımsız Denetim Gideri (KDV Dahil)	4.000.000,00	-	4.000.000,00
Rekabet Kurumu	42.260,80	-	42.260,80
Toplam Maliyet	109.967.427,48	49.130.883,32	159.098.310,80
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	105.652.000,00	70.348.000,00	176.000.000,00
Pay Başına Maliyet	1,04	0,70	0,90
Net Gelir	2.119.289.772,52	1.435.211.916,68	3.554.501.689,20

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 artırımını yoluyla ihraç edeceği 105.652.000 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek kaynaktan halka arz maliyetleri düşüldükten sonra kalan kısmının; Şirket'in 16/01/2026 tarih ve 2026/2 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 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. <table><tr><th>Kullanım Alanı</th><th>Kullanım Yüzdesi</th></tr><tr><td>İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması</td><td>%10 – %15</td></tr><tr><td>Finansal Borçların Ödenmesi</td><td>%15 – %20</td></tr><tr><td>Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkule Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı</td><td>%65 – %70</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>%100</td></tr></table> Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.	Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi	İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	%10 – %15	Finansal Borçların Ödenmesi	%15 – %20	Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkule Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı	%65 – %70	TOPLAM	%100
Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi											
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşılanması	%10 – %15											
Finansal Borçların Ödenmesi	%15 – %20											
Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkule Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı	%65 – %70											
TOPLAM	%100											

		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. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapılncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür. Halka arzın ortak satışı şeklinde gerçekleşecek kısmında Şirket doğrudan nakit girişi edemeyecek olup söz konusu gelirin kullanımı Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin tasarrufunda olacaktır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin I. bölümünde yer verilmiştir. Halka arz, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 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 hamiline yazılı payın halka arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 105.652.000 TL nominal değerli 105.652.000 adet B Grubu payın halka arz sonrası sermayeye oranı %15,07'dir. 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.

Şirket paylarının halka arzı Info Yatırım liderliğinde, Vakıf Yatırım eş liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ihraççının (www.agaoglugyo.com.tr), halka arzda satışa aracılık edecek olan Info Yatırım'ın (www.infoyatirim.com) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet siteleri ile KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

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 şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edecektir.

Halka arz edilecek toplam 176.000.000 TL nominal değerli payların;

- 110.880.000 TL nominal değerdeki %63 oranındaki kısmı yurt içi bireysel yatırımcılara,
 - 3.520.000 TL nominal değerdeki %2 oranındaki kısmı Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'na,
 - 44.000.000 TL nominal değerdeki %25 oranındaki kısmı yurt içi kurumsal yatırımcılara,
 - 17.600.000 TL nominal değerdeki %10 oranındaki kısmı yurt dışı kurumsal yatırımcılara
- gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, Yurt İçi 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 kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bld. No:3 Ağaoğlu My Newwork

İç Kapı No:150 Atasehir / İstanbul

Kurumlar Sicil No: 274700 / Kişisel Veri Değil

Mersis No: 0878003513710011

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bld. No:4B F. Blok No:4B

İç Kapı No:2 Atasehir / İSTANBUL

Kozyatağı V.D. No: 1862812

Ticaret Sicil No: 497338-5

Mersis Numarası: 0009186281900001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mah. No: 335 İSTANBUL

F-2/1 Blok No:18 Beşiktaş / 335 İSTANBUL

Tel: 0 (212) 352 35 77 Fax: 0 (212) 352 36 77

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Bogaziçi Kurumlar Sicil No: 22 008 8359

Mersis No: 0878003513710011

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 Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 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. 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 Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik 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 A.Ş.) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) halka arz kapsamında vermiş olduğu

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Biv. No:3 Aöloğlu My Newwork

İç Kapı No:188 Katasehi İstanbul

Kurum İç Sorumlusu / Kişisel Veri Değil

Mersis No:047800367870001

ĞAĞOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Biv. No:4 F Blok No:4P

İç Kapı No:242 Katasehi İSTANBUL

Kozyatağı V.D-0091862812

Ticaret Sicil No: 497338-5

Mersis Numarası : 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLE

Akmer Mah. Ebulula Mah. Park May

F-2 Blok No: 8 Beşiktaş 34335 İSTAN

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Boğaziçi Kurum V.D. 922 008 8359

Mersis No: 083300-0833-990001

		hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.)'nın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği danışmanlık ücreti haricinde bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) 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.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Halka arz, 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 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 arzı suretiyle gerçekleştirilecektir. a) İhraççı tarafından verilen taahhüt: Şirket, 16/01/2026 tarih ve 2026/1 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 16/01/2026 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. İlaveten Şirket, 16/01/2026 tarih ve 2026/1 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 16/01/2026 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılamayan 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 Kurul'a başvuruda bulunulacağına ilişkin taahhütte bulunmuştur. b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler: Şirket'in mevcut pay sahipleri, 16/01/2026 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 arz 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, 16/01/2026 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 olacağının alıcılara bildirileceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 16/01/2026 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.

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0091162812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akot Mah. Ebulula Mahallesi Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 1 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 522 008 8359
Mersis No: 0-927003833-5990017

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Biv. No:3 Boğaziçi My Newwork
İç Kapı No:186 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 006 787
Mersis No:0478003678700011

E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 31.12.2025 tarihli özel bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Ortaklık paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımı ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacaklar için -% 0,02 oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,51 TL'dir. Mevcut ortaklar için -% 0,00 oranında negatif sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,10 TL'dir. Sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Halka Arz Öncesi</th><th>Halka Arz Sonrası</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi (Sermaye Artırımı)</td><td></td><td>105.652.000,00</td></tr> <tr> <td>Şirket İçin Halka Arz Maliyeti</td><td></td><td>109.967.427,48</td></tr> <tr> <td>Halka Arz Hasılatı</td><td></td><td>2.229.257.200,00</td></tr> <tr> <td>Net Hasılat</td><td></td><td>2.119.289.772,52</td></tr> <tr> <td>Özkaynak (31.12.2025)</td><td>12.316.502.023,00</td><td>14.435.791.795,52</td></tr> <tr> <td>Çıkarılmış Sermaye</td><td>595.348.000,00</td><td>701.000.000,00</td></tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri</td><td>20,69</td><td>20,59</td></tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi</td><td></td><td>-0,10</td></tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)</td><td></td><td>-0,00</td></tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi</td><td></td><td>-0,51</td></tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)</td><td></td><td>-0,02</td></tr> </tbody> </table>		Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası	Halka Arz Edilecek Pay Adedi (Sermaye Artırımı)		105.652.000,00	Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		109.967.427,48	Halka Arz Hasılatı		2.229.257.200,00	Net Hasılat		2.119.289.772,52	Özkaynak (31.12.2025)	12.316.502.023,00	14.435.791.795,52	Çıkarılmış Sermaye	595.348.000,00	701.000.000,00	Pay Başına Defter Değeri	20,69	20,59	Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,10	Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-0,00	Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,51	Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-0,02
	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası																																				
Halka Arz Edilecek Pay Adedi (Sermaye Artırımı)		105.652.000,00																																				
Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		109.967.427,48																																				
Halka Arz Hasılatı		2.229.257.200,00																																				
Net Hasılat		2.119.289.772,52																																				
Özkaynak (31.12.2025)	12.316.502.023,00	14.435.791.795,52																																				
Çıkarılmış Sermaye	595.348.000,00	701.000.000,00																																				
Pay Başına Defter Değeri	20,69	20,59																																				
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,10																																				
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-0,00																																				
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,51																																				
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-0,02																																				
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	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 katlanmak zorunda kalabileceklerdir. Öte yandan, halka arzdan talepte bulunacak yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların kendi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.																																				

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
 İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
 Kozyatağı V.D : 0691362812
 Ticaret Sicil No: 297338-5
 Mersis Numarası : 06091862812000001

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Ebu'l-Hasan Mardin Cad. Park Maya Site
 F-2/A Blok No:11 Beşiktaş 3335 İSTANBUL
 Tel: 0(212) 352 36 20 Fax: 0(212) 352 36 20
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
 Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
 Mersis No: 08220088359000017

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
 İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
 Kozyatağı V.D : 0691362812
 Ticaret Sicil No: 297338-5
 Mersis No: 06091862812000001

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	31.12.2023 31.12.2024 31.12.2025	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 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 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.

	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
VARLIKLAR	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar			
Nakit Ve Nakit Benzerleri	80.024.144	19.300.124	244.498
Ticari Alacaklar	152.833.832	30.116.583	6.098.301
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	1.274.001	0	6.098.301
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	151.559.831	30.116.583	0
Diğer Alacaklar	949.292	44.994	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	949.292	44.994	0
Stoklar	1.198.466.022	1.283.453.105	1.039.371.982
Peşin Ödenmiş Giderler	4.634.181	4.214.459	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler	4.634.181	4.214.459	0
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	0	356.900	0
Diğer Dönen Varlıklar	20.494.589	7.043.646	495.427
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1.457.402.060	1.344.529.811	1.046.210.208
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	1.401.900	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.401.900	0	0

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhtisar Bld. No:3 Ağaolu My Network
Kurumlar Sicil No: 27.000.000
İç Kapı No: 2 Atasehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0091062812
Ticaret Sicil No: 407338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. İhtisar Bld. No:3 Ağaolu My Network
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27.000.000
İç Kapı No: 2 Atasehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0091062812
Ticaret Sicil No: 407338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhtisar Bld. No:3 Ağaolu My Network
İç Kapı No: 2 Atasehir / İSTANBUL
Kurumlar Sicil No: 27.000.000
Boğaziçi Kurumlar Sicil No: 27.000.000
Mersis No: 0009186281200001

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	2.799.177.672	2.298.153.675	1.507.963.135
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.809.949.522	2.306.642.080	2.392.003.602
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
Ödenmiş Sermaye	595.348.000	595.348.000	210.971.707
Sermaye Düzeltmesi Farkları	376.238.977	376.238.977	187.724.177
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler	22.719.864	9.212.059	0
<i>Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları</i>	<i>21.913.358</i>	<i>9.212.059</i>	<i>0</i>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	<i>806.506</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11.499.941	0	0
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	11.185.174.016	10.731.174.471	10.964.905.518
Dönem Net Kârı/Zararı	125.621.225	465.499.486	-24.841.177
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
TOPLAM KAYNAKLAR	15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543

Kar veya Zarar Tablosu

	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
KÂR VEYA ZARAR KISMI	1 Ocak - 31.Ara.25	1 Ocak - 31.Ara.24	19 Aralık - 31.Ara.23
Hasılat	1.301.767.963	686.466.938	6.098.301
Satışların Maliyeti (-)	-470.617.374	-243.396.552	0
Brüt Kârı/Zararı	831.150.589	443.070.386	6.098.301
Pazarlama Giderleri (-)	-4.870.272	-9.908.128	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	-125.572.044	-121.385.251	-3.256.934
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9.313.499	2.159.459	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-23.738.027	-4.323.429	0
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	686.283.745	309.613.037	2.841.367
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	807.530.557	644.981.061	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-729.941.375	-107.165.903	0
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	763.872.927	847.428.195	2.841.367
Finansman Gelirleri (+)	11.053.180	4.212.178	0
Finansman Giderleri (-)	-204.923.767	-151.124.835	-27.747.285
Parasal kazanç / (kayıp)	655.597.060	805.850.380	0

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI	1.225.599.400	1.506.365.918	-24.905.918
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	1.099.978.175	-1.040.866.432	64.741
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-62.348.441	0	0
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	1.037.629.734	-1.040.866.432	64.741
DÖNEM KÂRI/ZARARI	125.621.225	465.499.486	-24.841.177
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	125.621.225	465.499.486	-24.841.177
Pay Adedi	595.348.000	595.348.000	21.097.170.700
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,211	0,782	-0,001

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu

31.12.2025 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:

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	79.838.965	19.048.240	117.208
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	15.338.028.083	15.241.173.729	13.941.008.317
C İştirakler	Md.24/(b)	--	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--	--
Diğer varlıklar		180.766.272	42.448.676	6.721.018
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(k)	15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543
E Finansal borçlar	Md.31	379.651.158	745.392.923	1.051.944.528
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--	--
G Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--	--
I Özkaynaklar	Md.31	12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
Diğer kaynaklar		2.902.380.139	2.379.804.729	1.557.141.790
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(k)	15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--	--
A2 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	79.813.654	19.048.240	117.208
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--	--
B2 Ağı tutulan arsa/araçlar	Md.24/(c)	--	--	--
C1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	--	--	--

AGAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Barbaros Mah. İhtilamur Bulvarı Kat:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozvatağı V.D. : 009116812
Ticaret Sicil No: 437338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

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)	--	--	--

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 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%	0,00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	98,33%	99,60%	99,95%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	0,51%	0,12%	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%	0,00%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	3,08%	6,12%	9,28%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	0,51%	0,12%	0,00%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	0,00%	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

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 anda, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikâr 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 satış ve kiralanması karlı bir şekilde gerçekleştirilemez ise Şirket'in iş planları

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 inşaatı 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 portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehir birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul ilidir. 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 depremde 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 bulunmadıkla 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.

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ileride portföyüne dahil edilebileceği gayrimenkullerle ilgili imar durumu değişiklikleri veya imar planı iptalleri Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir

Şirket'in halihazır portföyünde bulunan gayrimenkuller ile ileride portföyüne dahil edebileceği gayrimenkullerle ilgili imar durumlarında meydana gelebilecek değişiklikler veya imar planı iptalleri nedeniyle Şirket hukuki ihtilaflar yaşayabilir, bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

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

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Biv. No:3 Akatlar Mah. Yenişehir / İstanbul

İç Kapı No: 90 / Atlas / İstanbul

Boğaziçi Kurumlar V.D. 925008 8359

Mersis No: 047800367810001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Martin Cad. Parkmaya Sitesi

F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34398 İSTANBUL

Boğaziçi Kurumlar V.D. 925008 8359

Mersis No: 047800367810001

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bivari F Blok No:4B

İç Kapı No:2 Atlas / İstanbul

Kozyatağı V.D. : 0091862812

Ticaret Sicil No: 497338-5

Mersis Numarası : 000918628120001

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.

Portföyde yer alan ve kiraya verilen yapılarla ilgili sorunlar oluşabilir, kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir veya kiralayan taraf ile tahsilata ilişkin sorunlar yaşanabilir.

Şirket'in portföyüne dahil edilen ve kiraya verilmesi planlanan yapılara ilişkin kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülme-yen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Şirket'in karşılaşılabilecek 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. Bununla birlikte, sigorta kapsamı doğası gereği her riski kapsayamayabilir. Ayrıca, sigorta poliçeleri endüstri standartları ve uygulamaları doğrultusunda istisna, muafiyet ve teminat limitlerine tabidir. Piyasa koşullarına bağlı olarak sigorta primleri ve kesintileri önemli ölçüde artabilir ve bazı sigortalar sadece daha düşük teminat tutarlarıyla sunulabilir hale gelebilir. 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 sigorta kapsamındaki beklenmedik 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'inki 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. Nitelikli insan kaynağı piyasasının sınırlı olması ve rekabetin yoğunluğu göz önüne alındığında, Şirket'in mevcut bir üst düzey yöneticiyi veya diğer kilit personeli kaybedebilme riski mevcuttur.

AKAŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Caddesi Park Maya Sitesi F Blok No:4B
F-2/A Blok No:18 Başkent 335 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275118 Mersis No: 08720083523620
Kurum İçi Sınırsız Kurumlar V.Ş. 022 008 8359
Mersis No: 08720083523620

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blok No:3 Ağaçlı Mh. Newmark
İç Kapı No:185 Ağaçlı Mh. Newmark
Bogazici Kurumlar V.Ş. 022 008 8359
Mersis No: 08720083523620

AKAŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Caddesi Park Maya Sitesi F Blok No:4B
F-2/A Blok No:18 Başkent 335 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275118 Mersis No: 08720083523620
Kurum İçi Sınırsız Kurumlar V.Ş. 022 008 8359
Mersis No: 08720083523620

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blok No:3 Ağaçlı Mh. Newmark
İç Kapı No:185 Ağaçlı Mh. Newmark
Bogazici Kurumlar V.Ş. 022 008 8359
Mersis No: 08720083523620

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, 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.

Ana Hissedar halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların doğrudan ve dolaylı olarak çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazı bulunan A Grubu payların tamamına sahip olmaya devam edecektir. Yönetim kurulu üyelerinin belirlenmesi, kâr payı dağıtımı, tasfiye kararının verilmesi ve yeni pay çıkarılması gibi pay sahiplerinin onayını gerektiren işlemlerde Ana Hissedar söz sahibi olabilecektir. Bu kapsamda halka arz sonrasında Ana Hissedar, Şirket'in yönetimini, strateji ve faaliyetlerini kontrol etmeye devam edecektir. Ana Hissedar'ın çıkarları ile Şirket'in azlık pay sahiplerinin çıkarlarının birbirinden farklı olması, azlık pay sahiplerinin çıkarına olabilecek kararların alınmaması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir.

GYO Tebliği'nin "*İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi*" başlıklı 30. maddesi uyarınca; kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, üzerinde proje geliştirilecek arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer ayni haklar tesis edebilmektedir.

Şirket'in olağan faaliyetleri sırasında iş kazaları meydana gelebilir. Şirket'in, yönetim hizmeti sağladığı gayrimenkuller kapsamında hem kendi bordrosuna kayıtlı çalışanları hem de faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla hizmet aldığı diğer üçüncü kişiler İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt

yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara ve bu kapsamda tazminat ödemeleri gibi yaptırımlara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan varlıklardır. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değerinden nakde çeviremeyebilir ve zarara uğrayabilir.

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

Gayrimenkul değerlendirilmesi yapılırken her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel yani subjektif bir işlemdir. Neticede değerlemeler varsayımlara tabi olup, gayrimenkullerle ilgili olarak değerlemelerin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak 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.

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 ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYO'lar tarafından vergi istisnasından faydalanabilmesi için Gayrimenkul yatırım ortaklıkları sahip oldukları 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 dağıtması 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

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 Şirket "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 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 statüsünü

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Milya Site
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34331 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırlamaları / Kurum İçi Sınırlamalar
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27218
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 0018159
Mersis No: 0.9220.0883.00000001

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

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.

Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması 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 ruhsatlar alınmasını gerektirmektedir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması 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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Şişli/Beşiktaş 343/35 İSTANBUL
F-2/A Blok Kat: 18 Beşiktaş 343/35 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 63 77 Fax: 0 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 36728
Mersis No: 0-9220-0-355900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamul Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.I. 0 91862812
Ticaret Sicil No: 97338-5
Mersis Numarası: 0099186281200001

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 etkilenebilir.

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 etkilenebilir. 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 öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, 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 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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler 19. Kat, Beşiktaş, İstanbul
Etiler 19. Kat, Beşiktaş, İstanbul
Ticaret Sicil No: 27228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 32 005 8359
Mersis No: 09.9220.0800.00000047

60

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir, İstanbul
Kozyatağı V.D. 100 862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir, İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 01 00000000
Mersis No: 09.9220.0800.00000047

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.

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 olacağının garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen borsada işlem görece 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 ile 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 ettirelemeyebilir, 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.

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 gerçekleşebileceği olasılığı, Halka Arz Edilen Paylar'ın 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, 16/01/2026 tarih ve 2026/1 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 16/01/2026 tarihli taahhüdü ile, Şirket tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeyi 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) satış

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Plaza Sitesi
E-2 Blok Kat: 34335 BEŞİKÖŞ - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270933 / Şirket Sic. No: 270933 / Mersis No: 0802009835900017
Kurum İçi Sınırsız Kurumlar V.D. 027 002 8359
Boğaziçi Kurumlar V.D. 027 002 8359
Mersis No: 0802009835900017

AGA OĞLU AVRASYA YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4R
İç Kapı No:2 Atası - İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 009 1862812
62 Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0809186281200000

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 Ağaçlı İly Network
İç Kapı No:18 Atası - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 009 1862812
Mersis No: 0809186281200000

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, 16/01/2026 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 (*Şüpheyi 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, 16/01/2026 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 olacağının alıcılara bildirileceklerine ilişkin taahhütte bulunmuştur.

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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mh. Elçülula Mardin Cami Parkı Site 5
F-2/3 Blok No:14 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 344 15 77 Faks: 0(212) 342 36 20
Kurum İçi Sınırsız Kurumlar V.D. 92 088 8359
Mersis No: 0932003892000017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:48
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 92 062812
Ticaret Sicil No: 49 838-5
63 Mersis Numarası: 08004185281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:48
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 92 062812
Mersis No: 08004185281200001

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

hallerde, bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem görececek paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri.

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mh. Site
F3/A Blok No:8 Beşiktaş/34335 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270952 36 21
Mersis No: 082200523600047
Kurum İçi Sınırsız Kullanım İçin Geçerlidir

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/34710 İSTANBUL
Kozyatağı V.D. / 0091862812
Ticaret Sicil No: 497348-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır.

Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Şirket'in performansı ile bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansı ile bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'in kine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilen Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım aracı olmayabilir.

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,
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı,
- Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı,
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katılma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

hallerde bu yatırımcılar açısından Şirket'in Borsa'da işlem göreceği paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri

değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli kanunlara ve düzenlemelere veya bazı idari makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya aracı kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

Şirket'in payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, Halka Arz Eden Pay Sahibi Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edeceğinden, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin menfaatleri ikincil piyasada yatırım yapan pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir.

Halka arzın tamamlanmasını takiben Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket sermayesinin çoğunluğunu kontrol etmeye devam edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahibi ayrıca, Şirket'in yönetimini belirleme hakkını sağlayan imtiyazlı paylara sahiptir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda vereceği kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

5.4. Diğer riskler

Makroekonomik gelişmeler Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir

Yurt içi ve yurt dışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler Türkiye'de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilir, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilir. Ayrıca uluslararası ve yurt içi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilir.

Küresel veya yerel ekonomik etkenlerin satışlar üzerinde baskı yaratması durumunda Şirket'in gelirleri olumsuz etkilenebilir. Makroekonomik gelişmeler Şirket'in hedeflediği proje tamamlanma tarihlerinde gecikmelere ve ertelenmelere veya maliyet artışlarına sebep olabilir. Makroekonomik gelişmelerdeki olumsuz seyir Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Covid-19 ve benzeri salgın hastalıklar Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir

Covid-19 ile mücadele kapsamında Türkiye'de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Covid-19'un devam etmesi veya ileride karşılaşılabilecek olası mutasyon 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. Bununla birlikte, Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin bulunduğu şehir birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul ilidir. 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. 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 oluşturmaya 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 fonlanması 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.

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mh. Ya Sitesi
F-2/4 Blok No:10 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kurumlar V.D. 02 008 8459
Mersis No: 0-9220-0497-5900017

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

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Mah. Ağaoğlu Yatırım
İç Kapı No:18A Ataşehir / İstanbul
Bogaziçi Kurumlar V.D. 478 0030787
Mersis No:0478003078700011

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	www.agaoglugyo.com.tr
Telefon Numarası	0216 687 13 30
Faks Numarası	0 850 228 34 70

İhraççı’nın Tabi Olduğu Mevzuat

Şirket’in tabi olduğu başlıca mevzuata ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

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 yükümlülükler ve anonim ortaklıkların GYO’ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler M. M. Park M. M. Sitesi
F-2/1 Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27228
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 2008359
Mersis No: 0 2220 088 3 5000117

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. No: 0001162812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

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 İzahname'nin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile SPK'ya başvuruda bulunmuştur. Bu kapsamda, halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 176.000.000 TL nominal değerli 176.000.000 adet B Grubu pay halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir olup Halka Arz Edilen Paylar'ın halka arz sonrası sermayeye oranı %25,11 olacaktır.

Diğer taraftan, GYO Tebliği kapsamında payların halka arzından önce ortaklık sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabiidir. Şirket'in halka arzdan önce belirtilen oranlarda pay devri yapmayı planlaması durumunda SPK'dan izin alması gerekir.

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 fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi, Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
E-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (0212) 333 3333
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 273328
Bölge Sicil Kurumlar V.D. 321 004 8359
Mersis No: 0912200883300007

AGAOGU AVRASYA GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. E Blok No:4B
İç Kapı No:2 Atıştırmacılık İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

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 yıkılacağına ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına 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, inşaata 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 ipoteğin 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.
- 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.

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Evlülula Wardın Çay Park Maya Sitesi
F Blok Kat: 18 Beşiktaş / 335 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272357 Tic. Sic. No: 272357
www.vakifyatirim.com.tr
Boğaziçi Kurumlar A.Ş. 022 008 8359
Mersis No: 083200835900017

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Mahallesi F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Alibeyli / İSTANBUL
Kozyatağı YD: 91862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Mahallesi F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Alibeyli / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar A.Ş. 022 008 8359
Mersis No: 083200835900017

- 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;

- İşletmecisi 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 faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Kordon Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34365 İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 270933
Bilgi İşlem Kurumları V.D. 342 000 8359
Mersis No: 0-9220-0835900017

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. No:3 Ağzı D101 Y. Nework
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

alan aktif toplamının olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve

- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesine %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

- Gayrimenkullere,
- Gayrimenkul projelerine,
- Gayrimenkule dayalı haklara ve
- Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.

Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO'ya dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede:

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Abulula Mardin Cad. Park Mera Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34365 İSTANBUL
Tel: 0212 211 15 17 Faks: 0212 211 13 20
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 27228
Bölge Ticaret Sicil V.D. No: 27228
Mersis No: 080700389000017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Evi No:3 Ağaçlıkyolun
İç Kapı No:2 Ağaçlıkyolun / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. No: 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

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 değerde 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 yükümlülöklere 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 yürütölmesi ve bunların yönetiminin çevre ve insan sağlığına zarar vermeden sağlanması gerekmektedir.

Şirket’in projeleri kapsamında hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının dökölmesi, atıkların toplanması, depolanması, muhafazası, bertarafı, yönetimi, yıkım ve inşaat faaliyetleri sırasında Şirket’in tabi olduğı 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 gönüllölük 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, yangın eğitiminin verilmesi 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 özendirmek 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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Site
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değeri 6 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 267228
Buharizade Kurumlar V.D. 937 006 8359
Ticaret Sicil No: 267228

**AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Bld. Kat: F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 937 006 862812
Ticaret Sicil No: 267338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bld. Kat: F Blok No:3 Ağaçlıkyol
İç Kapı No: 267 Ataşehir İSTANBUL
Bogaziçi Kurumlar V.D. 471 006 867
Mersis No:00091860036700001

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.

İzahname 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 şikâyetle 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 İzahname 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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Zübeyde Hanım Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0212 352 55 77 Faks: 0212 352 36 20
Kurum İçi Sınırsız Kullanımı / Kişisel Veri Değeri
Ticaret Sicil No: 272847
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 272847
Mersis No: 080200389500017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. No: 1862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0000186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 Açıkgözü İlyum
İç Kapı No:15 Alışveriş / İş Bölgesi
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 497338-5
Mersis No: 004780036720001

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 inşaata 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 inşaata 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 İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak ; My World Andromeda Residence projesi'nde 6 adet, My Office Ataşehir projesinde 1 adet, Eltes Gold projesinde 1 adet, My Newwork projesinde 1 adet, Maslak 1453 projesinde 2 adet, My Home Maslak projesinde 3 adet, My Town Ispartakule projesinde 1 adet, My Office 212 projesinde 1 adet, My City Bahçelievler projesinde 1 adet, Çekmeköy Park projesinde 14 adet, My Country projesinde 1 adet, My World Europe projesinde 4 adet ve Boğaziçi Villaları projesinde 1 adet olmak üzere toplam 37 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.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Paft. Maya Bire
F-2/A Blok No:8 Basın 34335 İSTANBUL
Kurum İç Şişme Kurum / Kışme Vektör
Tel: 0212 333 3333
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35720
Boğaziçi Kurumlar V.D. 92308 8259
Mersis No: 0 9230 0923 0000 07

AGAOGLO ANONİM ŞİRKETİ
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı E Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
78 Kozyatağı V.D : 091 52812
Ticaret Sicil No: 197338-5
Mersis Numarası : 0809186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bk. No:3 Ağaçlı My Newwork
İç Kapı No:88 Alışveriş / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D:4 B 0927 787
Mersis No:04780036700001

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; My World Andromeda Residence, My Office Ataşehir, Eltes Gold, My Newwork, Maslak 1453, My Home Maslak, My Town Ispartakule, My Office 212, My City Bahçelievler, Çekmeköy Park, My World Europe ve My Country'de yer alan bağımsız bölümler, Ataşehir'de yer alan arsa ve Acıbadem ve Boğaziçi Villaları'ndan 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
My World Andromeda Residence	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My Office Ataşehir	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Eltes Gold	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My Newwork	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Maslak 1453	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi,	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My Home Maslak	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My Town Ispartakule	İstanbul İli, Avcılar İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My Office 212	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My City Bahçelievler	İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Çekmeköy Park	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My Country	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Ataşehir Arsa	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	0,00	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Acıbadem Villaları	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Site
E-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Kurum içi Sınırsız Kullanım / Kişisel Yarı Değil
Tel:0(212) 352 35 77 / 0(212) 352 35 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357239
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 009
Mersis No: 0-9220-0883-50000017

AGAÖĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhtamur Binası F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0001862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Maliyet Bedeli	Arsalar	Binalar	Toplam
Satışlar	-340.941.766	-23.000.333	-363.942.099
31 Aralık 2025 Bakiye	24.306.968	14.015.683.794	14.039.990.762

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:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari Borçlar	13.350.797	36.067.271	46.544.120
Banka Kredileri	379.651.158	745.392.923	1.051.944.529
Özkaynaklar	12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
Diğer Borçlar	6.573.661	3.486.377	2.634.534
Diğer Yükümlülükler	2.882.455.681	2.340.251.081	1.507.963.135
Pasif Toplamı	15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543

Anılan kalemlerin oransal dağılımını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari Borçlar	0,1%	0,2%	0,3%
Banka Kredileri	2,4%	4,9%	7,5%
Özkaynaklar	79,0%	79,6%	81,3%
Diğer Borçlar	0,0%	0,0%	0,0%
Diğer Yükümlülükler	18,5%	15,3%	10,8%
Pasif Toplamı	100,0%	100,0%	100,0%

1) My World Andromeda Residence

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 ada 4 parselde konumlu 26 adet dükkan veya ofis ve işyeri, 1 adet fitness niteliğinde olmak üzere toplam 27 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Bağımsız bölümler 11 bloktan oluşan 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.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 357 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 3.607.975.965 TL olarak tespit edilmiştir.

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. İbrolülü Mardin Caddesi, Park Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat:13 Beşiktaş 34311 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273333 Şişli 34362 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / İşletim Değil
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 001 8359
Mersis No: 0-9220-0800-0000017

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: 009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 001 8359
Mersis No: 0-9220-0800-0000017



2) 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 bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler 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.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 358 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.367.546.795 TL olarak tespit edilmiştir.



3) 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 9 adet depolu dükkan nitelikli, 11, 13, 15, 17 ve 30 numaralı 5 adet dükkan nitelikli olmak üzere toplam 14 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Eltes Gold’ta yer almaktadır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebu İsa Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273357 Etil: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 273357 Etil: 0(212) 352 36 20
Bogaziçi Kurumlar V.D. No: 273357
Mersis No: 0-9220-0833-1901117

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0(212) 362812
Ticaret Sicil No: 27338-5
Mersis Numarası : 0000136281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:188 Ataşehir / İSTANBUL
Bogaziçi Kurumlar V.D. No: 27338-5
Mersis No: 0000136281200001

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

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

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 360 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 589.830.930 TL olarak tespit edilmiştir.



4) My Newwork

İs 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 82 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler My Newwork'te yer almaktadır.

31 adet bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, 51 adet bağımsız bölüm ise satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 361 VE 2025 SPM-AAGYO 372 sayılı değerleme raporlarında 82 adet bağımsız bölümün toplam değeri 6.470.136.604 TL olarak tespit edilmiştir. İzahname tarihi itibarıyla 11 adet bağımsız bölüm 229.042.536 TL bedelle satılmış olup 71 adet bağımsız bölüm kalmıştır.



5) Maslak 1453

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parselde yer alan '30 katlı betonarme bina ve arsası' nitelikli ana taşınmazda 39 adedi F3 blokta, 6 adedi T4 blokta konumlu

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Mah. Etiler M. Mardin Cad. Park M. Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat: 3 Beşiktaş 34355 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274933 Yat. Ortaklığı No: 274933
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 274933
Boğaziçi Kurumlar V.D. 009 8359
Mersis No: 0-9220-088-0-900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. Kat: F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 009 1862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. Kat: F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 009 1862812
Mersis No: 0009186281200001

söz konusu plana dayalı ruhsatların da iptal edilebileceği yönünde kararlar tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, Danıştay içtihatlarında ve bazı kararların karşı oy gerekçelerinde yer verilen bir diğer yaklaşıma göre , imar planının yargı yerince iptal edilmiş olması, bu plana dayalı olarak verilmiş ruhsat ve izinleri kendiliğinden hükümsüz kılmamaktadır. Anılan bu yaklaşım uyarınca, yürürlükte bulunan imar planına uygun şekilde alınmış bir ruhsata dayanılarak yapı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi de alınmışsa, ilgilinin hatası veya hilesi bulunmadığı sürece kazanılmış hakkın doğabileceği kabul edilmektedir. Bu yaklaşımda, planın sonradan iptal edilmesinin tek başına ruhsatın geri alınmasını veya yapının yıkımını zorunlu kılan bir sonuç olarak görülmediği anlaşılmaktadır.

Söz konusu süreçler bakımından, Şirket tarafından, Maslak 1453 kapsamında imar planı eksikliğinin giderildiği, ilgili yargı süreçlerinin imar planlarına yönelik olduğu ve halihazırda tamamlanmış olan taşınmazların ruhsat ve izinleri üzerinde mevcut durumda herhangi bir iptal kararı bulunmadığı; My Home Maslak kapsamında ise 1/5000 ölçekli plan iptal edilmiş olsa dahi 1/1000 ölçekli planın yürürlükte bulunduğu, projenin ruhsat ve eklerine uygun şekilde tamamlanarak ruhsat ve izinlerin alındığı ile bunların hukuki geçerliliğini mevcut durumda koruduğu yönünde beyan verilmiştir.”

Hukukçu Raporu’nun 5.2 nolu bölümünde ise Maslak 1453’ün imar planlarının iptal edildiği, bu iptal gerekçeleri çerçevesinde revize edilerek onaylanmış yeni imar planlarının yürürlüğe girdiği belirtilerek; “iptal davalarına konu imar planlarına dayanılarak alınan ruhsat ve izinlere ilişkin bir iptal kararının mevcut durumda bulunmadığı tespit edilmiştir. Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket, mevcut faaliyetlerini yerine getirmek için mevcut faaliyetlerinin bulunduğu aşama itibarıyla gereken izin ve lisanslara sahiptir. İmar planı iptalinin ruhsatlara etkisi konusunda yargı içtihatlarında farklı yaklaşımlar mevcutsa da; imar planına uygun şekilde alınmış ruhsat ve izinlere dayanılarak yapıların tamamlanmasından hareketle, imar planlarının iptaline yönelik anılan süreçlerinin Şirket’in mevcut ruhsat ve izinlerinin iptaline sebep olmayacağı, bu yöndeki hukuki yaklaşımın mevcut içtihatlar çerçevesinde savunulabilir olduğu değerlendirilmektedir. Tarafımızca bu sonuca varılmasında, İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan izin, belge, idare yazısı ve ruhsatlar ile Şirket’in fiilen gerçekleştirmekte oldukları faaliyetlerin güncel durumuna ilişkin verilmiş olan beyanlar ve Şirket’in uyuşmazlıklarını takip eden avukatlar ile yapılan görüşmeler esas alınmıştır.” denilmektedir.



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Parkaya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34325 İstanbul
Tel: 0 (212) 352 35 77 Fax: 0 (212) 352 36 23
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kısıtlı Veri Değeri
İstanbul Ticaret Sicil No: 28728
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0922008835900007

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

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur B. Varı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Bogaziçi Kurumlar V.D. 0091862812
Mersis No:0478003678700011

6) 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 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.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve –2025 SPM-AAGYO 363 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.082.088.526 TL olarak tespit edilmiştir.

Diğer taraftan, Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 15.09.2025 tarih ve E-24635399-310.01-2025-2972/11653 sayılı yazısından ise, My Home Maslak 16.12.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli İstanbul İli, Şişli İlçesi Ayazağa Mah. 2 Pafta 1 Ada 139 sayılı parselde ait Uygulama İmar Planı ve bu planın alt ölçeği olan 16.05.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Şişli İlçesi Ayazağa Mah. 2 Pafta 1 Ada 139 sayılı parselde ait Uygulama İmar Planı ve planı tadil eden 19.05.2012 onay tarihli plan değişikliği kapsamında kalmakta iken 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planının mahkemece iptal edildiği belirtilmiştir.

Gayrimenkule ilişkin değerleme raporunda söz konusu gayrimenkulün imar durumuna ilişkin olarak; *“Taşınmazların imar planı için Mahkeme tarafından 30.12.2015 tarih 2015/109 Esas, 2015/2493 Karar Sayısı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının iptal edildiği ancak yapı ruhsatları ve iskan belgeleri ile ilgili herhangi bir iptal kararı olmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz, yasal süreci ve gerekliliklerine göre yapılaşmış olması ve yapı kullanma izin belgesi bulunması dikkate alınarak değerlendirilmiştir”* ifadeleri yer almaktadır.

Söz konusu hususa ilişkin olarak işbu izahnamenin ekinde yer alan Hukukçu Raporu'nun 5.1.5. nolu bölümünde ise aşağıda yer alan değerlendirmelerde bulunulmuştur;

“Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 15.09.2025 tarih ve E-24635399-310.01-2025-2972/11652 sayılı yazısından, Maslak 1453 kapsamındaki 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarının mahkemelerce iptal edildiği, bu iptalin gerekçelerindeki hususların yerine getirilmesine yönelik revize edilen imar planlarının 18.09.2025 tarihinde onaylandığı tespit edilmiştir. Dava Raporu'ndan Şirket'in bu davalara taraf olmadığı tespit edilmiştir.

Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 15.09.2025 tarih ve E-24635399-310.01-2025-2972/11653 sayılı yazısından ise, My Home Maslak kapsamındaki yalnızca 1/5000 ölçekli imar planının mahkemece iptal edildiği, 1/1000 ölçekli imar planının iptaline yönelik bir mahkeme karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Dava Raporu'ndan Şirket'in bu davaya taraf olmadığı tespit edilmiştir.

İncelenen Belgeler arasında, ilgili yargı süreçleri kapsamında ve/veya bu süreçler nedeni ile, Maslak 1453 ile My Home Maslak kapsamında bulunan ve anılan iptal davalarına konu imar planlarına dayanılarak alınan ruhsat ve izinlere yönelik bir iptal kararı, ihtar veya bildirimle rastlanmamıştır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Marmara Cad. Park Maya Sitesi
E-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34334 İSTANBUL
Tel: 0090 (212) 352 35 37 Fax: 0090 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
E-Posta: info@vakifyatirim.com.tr
Mersis No: 0920000780000017

Kurum İçi Sınırlı Kullanım

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnamul Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapi No:2 Akatlar / İSTANBUL
Kozyatağı No: 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 009186281200001

Maslak 1453 ve My Home Maslak kapsamındaki imar planlarının iptaline ilişkin mahkeme kararlarının, Şirket'in mevcut ruhsat ve izinlerine etkisi; iptal edilen imar planlarına dayanılarak verilmiş ruhsatlara istinaden inşa edilen yapıların "kazanılmış hak" teşkil edip etmediği çerçevesinde değerlendirilmektedir. Danıştay içtihatlarında benimsenen yaklaşımlardan birine göre, hukuka aykırılığı yargı kararıyla ortaya konulan bir imar planına dayanılarak verilen yapı ruhsatları da hukuki dayanağını kaybetmektedir. Bu yaklaşımda, kazanılmış hakkın temel şartının "hukuka uygunluk" olduğu kabul edilmekte; hukuka aykırı bir işleme dayanılarak hak elde edilemeyeceği belirtilmektedir. Bu nedenle, planın iptali halinde, söz konusu plana dayalı ruhsatların da iptal edilebileceği yönünde kararlar tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, Danıştay içtihatlarında ve bazı kararların karşı oy gerekçelerinde yer verilen bir diğer yaklaşıma göre, imar planının yargı yerince iptal edilmiş olması, bu plana dayalı olarak verilmiş ruhsat ve izinleri kendiliğinden hükümsüz kılmamaktadır. Anılan bu yaklaşım uyarınca, yürürlükte bulunan imar planına uygun şekilde alınmış bir ruhsata dayanılarak yapı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi de alınmışsa, ilgilinin hatası veya hilesi bulunmadığı sürece kazanılmış hakkın doğabileceği kabul edilmektedir. Bu yaklaşımda, planın sonradan iptal edilmesinin tek başına ruhsatın geri alınmasını veya yapının yıkımını zorunlu kılan bir sonuç olarak görülmediği anlaşılmaktadır.

Söz konusu süreçler bakımından, Şirket tarafından, Maslak 1453 kapsamında imar planı eksikliğinin giderildiği, ilgili yargı süreçlerinin imar planlarına yönelik olduğu ve halihazırda tamamlanmış olan taşınmazların ruhsat ve izinleri üzerinde mevcut durumda herhangi bir iptal kararı bulunmadığı; My Home Maslak kapsamında ise 1/5000 ölçekli plan iptal edilmiş olsa dahi 1/1000 ölçekli planın yürürlükte bulunduğu, projenin ruhsat ve eklerine uygun şekilde tamamlanarak ruhsat ve izinlerin alındığı ile bunların hukuki geçerliliğini mevcut durumda koruduğu yönünde beyan verilmiştir."

Hukukçu Raporu'nun 5.2 nolu bölümünde ise My Home Maslak'ın yalnızca 1/5000 ölçekli planının iptal edildiği, 1/1000 ölçekli planın iptaline yönelik bir mahkeme kararının bulunmadığı belirtilerek; "İptal davalarına konu imar planlarına dayanılarak alınan ruhsat ve izinlere ilişkin bir iptal kararının mevcut durumda bulunmadığı tespit edilmiştir. Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket, mevcut faaliyetlerini yerine getirmek için mevcut faaliyetlerinin bulunduğu aşama itibarıyla gereken izin ve lisanslara sahiptir. İmar planı iptalinin ruhsatlara etkisi konusunda yargı içtihatlarında farklı yaklaşımlar mevcutsa da; imar planına uygun şekilde alınmış ruhsat ve izinlere dayanılarak yapıların tamamlanmasından hareketle, imar planlarının iptaline yönelik anılan süreçlerinin Şirket'in mevcut ruhsat ve izinlerinin iptaline sebep olmayacağı, bu yöndeki hukuki yaklaşımın mevcut içtihatlar çerçevesinde savunulabilir olduğu değerlendirilmektedir. Tarafımızca bu sonuca varılmasında, İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan izin, belge, idare yazısı ve ruhsatlar ile Şirket'in fiilen gerçekleştirmekte oldukları faaliyetlerin güncel durumuna ilişkin verilmiş olan beyanlar ve Şirket'in uyumsuzluklarını takip eden avukatlar ile yapılan görüşmeler esas alınmıştır." denilmektedir.



VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi, Ebulula, Mardin Cad. Park Mara Sitesi
F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kurumlar 17 Etiler 34398
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 35223
Boğaziçi Kurumlar V.D. 92200359
Mersis No: 35220095000000017

AĞAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnşaatçı Bld. F Blok No:4B
İc Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İnşaatçı Bld. No:3 Ağaçlı Mah. Nispetiye
İc Kapı No:163 Beşiktaş / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 0478 048 787
Mersis No: 04780036787000017

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhtilam B1 No:3 Ağaçdağı /Nispetiye /Kadıköy /İstanbul
İç Kapı No: 88 Etiler /Beşiktaş /İstanbul
Boğaziçi Kurumları V.P. 4/78 0106 787
Mesuriyet No: 24/8003676/00071

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İspanur Evi, No:3 Aşçıoğlu Newmarket
İç Katlı No:104 Aşçıoğlu Mahallesi
Bogazlıçimen Yolu 41800036
Mersis No:0478003678700011

11) My Country

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3316 parselde yer alan ana taşınmazda, S blokta, farklı katlarda konumlu, 9 adet dükkan nitelikli ve 1 adet restoran nitelikli olmak üzere toplam 10 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler 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.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve -2025 SPM-AAGYO 368 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 537.465.646 TL olarak tespit edilmiştir.



12) Ataşehir Arsa

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 ada 4 parsel numaralı Güney Ataşehir Toplu Yerleşim Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre "Cami Alanında" yapılaşma koşullarına sahip arsa vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve -2025 SPM-AAGYO 359 sayılı değerleme raporunda anılan gayrimenkullerin toplam değeri rayiç bedel üzerinden 24.306.968 TL olarak tespit edilmiştir.



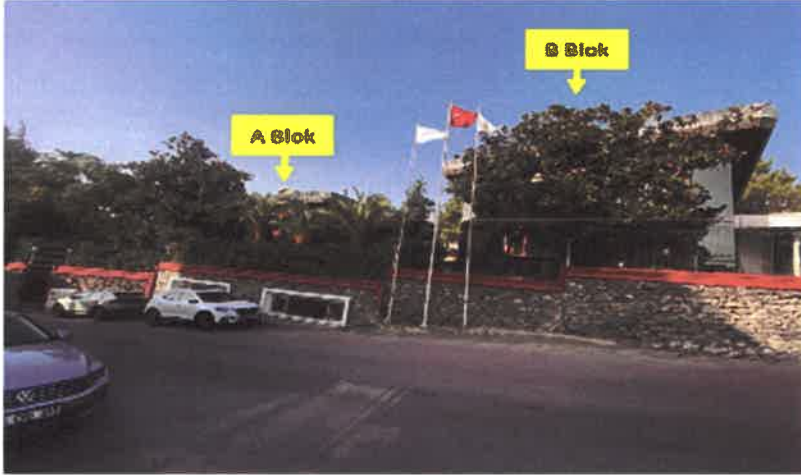
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Mah. Ebu'lula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F/2/A Blok No:18 Beşiktaş 34355 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 273335 / 77 / 01.01.2011
İstanbul Ticaret Sicil No: 273335
Boğaziçi Kurumlar V.D. 91.000.359
Mersis No: 0.9220-09831000017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0091862812
Ticaret Sicil No: 417318-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:3 Ağaoğlu My Network
İç Kapı No:18B Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 178 000.359
Mersis No: 0780030870001

Şirket tarafından, emsal transferi düzenlemesinin teknik nitelikte olduğu; mevcut yapı ruhsatları, yapı kayıt belgeleri ve mülkiyet hakları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve/veya hukuki engel oluşturmadığı yönünde beyanda bulunulmuştur.”

Hukukçu Raporu'nun 5.2 nolu bölümünde ise Acıbadem Villaları'nın imar planının bütünü veya planın ölçeği hakkında değil de yalnızca emsal transferine ilişkin plan notuna yönelik mahkemelerce iptal kararının verildiği, bu davaların devam ettiği belirtilerek; “iptal davalarına konu imar planlarına dayanılarak alınan ruhsat ve izinlere ilişkin bir iptal kararının mevcut durumda bulunmadığı tespit edilmiştir. Hukukçu Raporu tarihi itibarıyla Şirket, mevcut faaliyetlerini yerine getirmek için mevcut faaliyetlerinin bulunduğu aşama itibarıyla gereken izin ve lisanslara sahiptir. İmar planı iptalinin ruhsatlara etkisi konusunda yargı içtihatlarında farklı yaklaşımlar mevcutsa da; imar planına uygun şekilde alınmış ruhsat ve izinlere dayanılarak yapıların tamamlanmasından hareketle, imar planlarının iptaline yönelik anılan süreçlerinin Şirket'in mevcut ruhsat ve izinlerinin iptaline sebep olmayacağı, bu yöndeki hukuki yaklaşımın mevcut içtihatlar çerçevesinde savunulabilir olduğu değerlendirilmektedir. Tarafımızca bu sonuca varılmasında, İncelenen Belgeler kapsamında tarafımıza sunulmuş olan izin, belge, idare yazısı ve ruhsatlar ile Şirket'in fiilen gerçekleştirmekte oldukları faaliyetlerin güncel durumuna ilişkin verilmiş olan beyanlar ve Şirket'in uyumsuzluklarını takip eden avukatlar ile yapılan görüşmeler esas alınmıştır.” denilmektedir.



14) Boğaziçi Villaları

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 737 Ada 27 Parselde, on dokuz bloklu kargır 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.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 370 sayılı değerleme raporunda anılan gayrimenkulün değeri 290.764.000 TL olarak tespit edilmiştir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0(212) 352 35 77 Faks: 0(212) 352 36 20
Kurum İçi Sınırlı Kurumlar / Mersis Veri Değil
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0090-5000017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı E Blok No:4B
İç Kapı No:2 Atasehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 009 000 012
Ticaret Sicil No: 45 035 5
Mersis Numarası : 000918628 200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı E Blok No:4B
İç Kapı No:2 Atasehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 009 000 012
Ticaret Sicil No: 45 035 5
Mersis No: 04780036 8700011



15) My World Europe

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 Ada 1 Parselde, yirmi üç adet bahçeli kargas bina nitelikli ana taşınmazda, 7 adet dükkan nitelikli taşınmazdan oluşmaktadır.

Anılan gayrimenkuller kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 371 sayılı değerleme raporunda anılan gayrimenkulün değeri 166.284.429 TL olarak tespit edilmiştir.



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

İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, 31.12.2025 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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Martı Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34348 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272597 Şişli 34362 20
Tic. Sic. No: 272597 Şişli 34362 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 334228
Boğaziçi Kurumlar V.D. Sic. No: 00093359
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamlar Cad. Varı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. No: 091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200000

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamlar Etk. No:3 Ağaçlı İly. Newmark
İç Kapı No:188 / Kat:1 / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 00093359
Mersis No: 047800367000111

Yatırımlar	Coğrafi Konumu	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
My World Andromeda Residence	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My Office Ataşehir	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Eltes Gold	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My Newwork	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Maslak 1453	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi,	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My Home Maslak	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My Town Ispartakule	İstanbul İli, Avcılar İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My Office 212	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My City Bahçelievler	İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Çekmeköy Park	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My Country	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Ataşehir Arsa	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	0,00	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Acıbadem Villaları	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
Boğaziçi Villaları	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi	100	Şirket Özkaynakları ve Banka Kredileri
My World Europe	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	100	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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34356 İSTANBUL
Kurumlar Vergisi Kanununa Göre Kurumlar Vergisi
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27328
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0883-500017

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

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bk. No:18 Beşiktaş, İstanbul
İç Kapı No:188 Ataşehir, İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 187
Mersis No: 0009186281200001

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 dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu 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 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.

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 GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi 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.

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

Şirket esas sözleşmesinin "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, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait hasılatının ve maliyetinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yurtiçi satışlar	1.375.613.523	686.466.938	6.098.301

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mah. Cad. Pa. 1. Kat
E-2/A Blok No: 11 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İç Şişiriz Kullanım / Kısıtlı Değil
Tel: 0 212 333 8339
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27494
Boğaziçi Kurumlar V.D. 9220-0883-550017
Mersis No: 0-9220-0883-550017

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı E Blok No: 4B
İç Kapı No: 2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D: 0-9220-062812
Ticaret Sicil No: 27494
Mersis Numarası: 0009106281200001

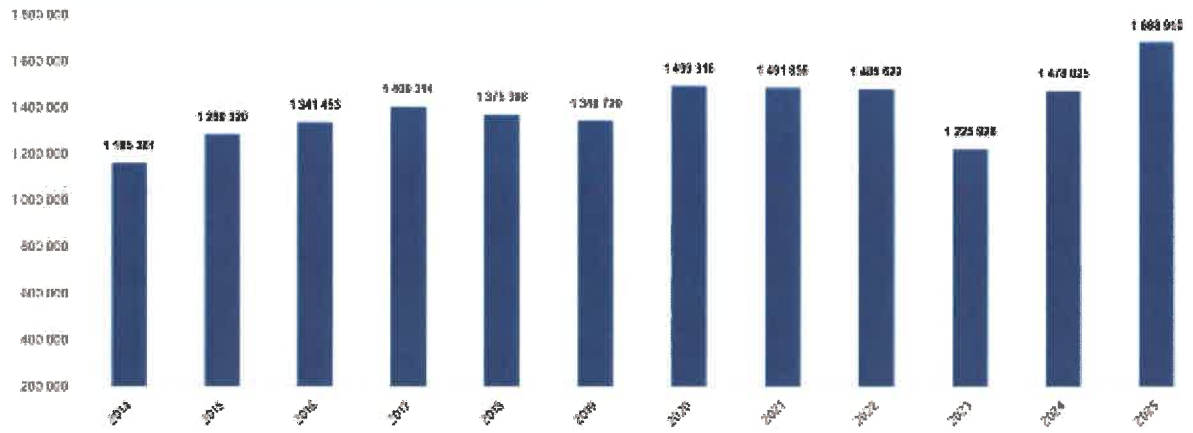
Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı E Blok No: 4B
İç Kapı No: 2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D: 0-9220-062812
Ticaret Sicil No: 27494
Mersis No: 0009106281200001

Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in TGFE'si, 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla %7,8, %8,1 ve %7,1 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %25,0, %36,5 ve %31,3 oranlarında artış göstermiştir.

Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet, 2023 yılında 1.226 bin adet, 2024 yılında 1.478 bin adet ve 2025 yılında 1.688 bin adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılında Türkiye'de konut satışları bir önceki yıla göre %14,3 artmıştır.

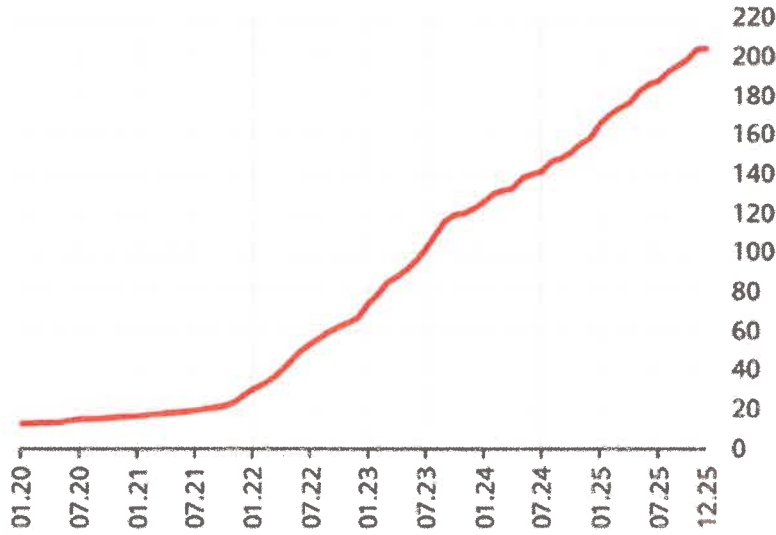
Konut satışı, 2014 - 2025
(Adet)



(Kaynak: TÜİK)

Konut Fiyatları

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. Aralık 2025 itibarıyla ise konut fiyat endeksi önceki yılın aynı ayına oranla %29 artmıştır.



(Kaynak: TCMB)

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,2 oranında artarak 204,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

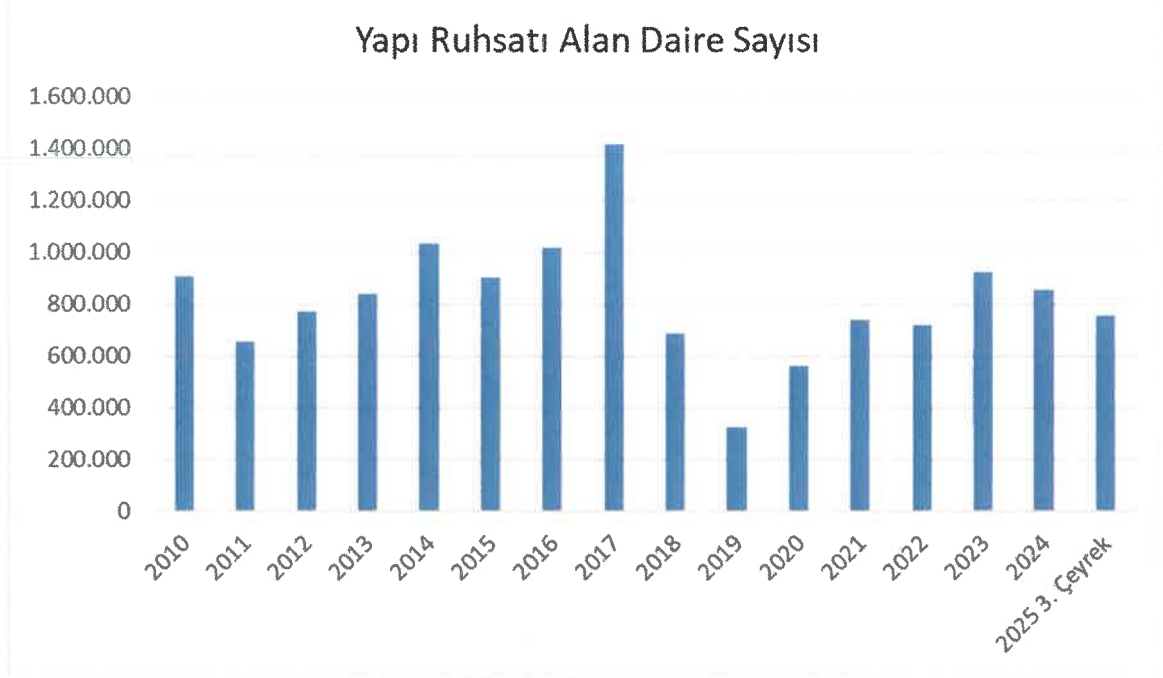
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu'lula Mardin Cad. Park Mh. 5. Kat
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34333 İSTANBUL
Tel: 0 212 342 35 77 Fax: 0 212 342 35 20
Kurum İçerisi Kullanımı İçin Geçerli Değildir
İstanbul Ticaret Sicil No: 25 224
Bölge Sicil Kurumlar V.D. 921 008 8939
Mersis No: 0-9220-0883-5100017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
100 Kozyatağı V.D.: 0001342812
Ticaret Sicil No: 407338-5
Mersis Numarası: 0109166781200001

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bk. No:3 Açıqlıky Meydanı
İç Kapı No: 18 Beşiktaş / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 921 008 8939
Mersis No: 0109166781200001

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

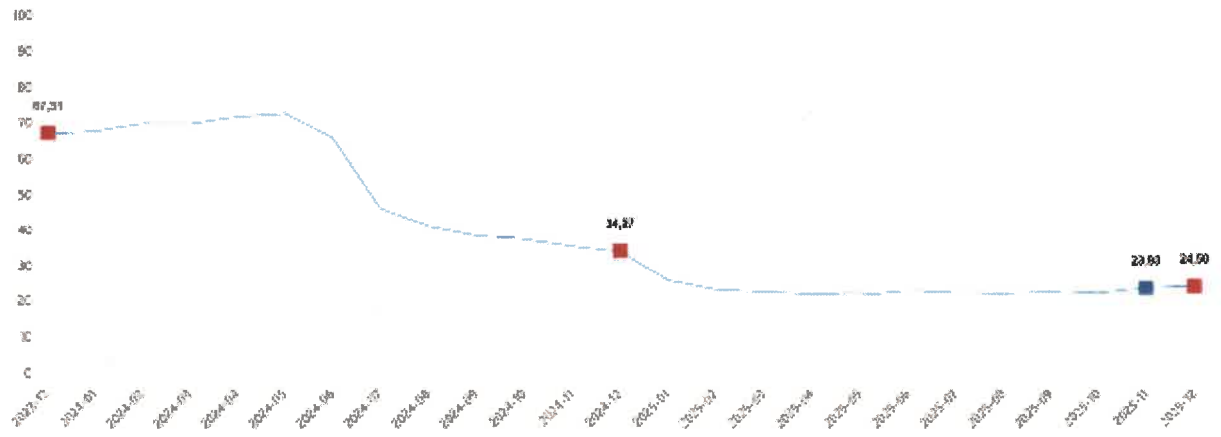
2021, 2022 ve 2023 yıllarında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı verilen daire adedi sırası ile yaklaşık 742 bin 364, 721 bin 597 ve 924 bin 863’tür. 2024 yılında ise 854 bin 68 adet daire için yapı ruhsatı alınmış olup 2023 yılına göre %7,7 azalmıştır. 2025 yılının ilk 9 ayında 754 bin 791 daire için yapı ruhsatı alınmıştır.



(Kaynak: TÜİK)

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 %63, 2024 yılı ortalama artış oranı ise %52 olmuştur. Aralık 2025 itibarıyla yıldan yıla artış %24,50 seviyesindedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Aralık 2025



(Kaynak: TÜİK)

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında Şirket’in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Emülula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/4 Blok No:18 Beşiktaş /33570 STANBUL
Kurum İçi Sınırsız Zuhur / Kışlet Meri Bank
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 27220
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 018 823
Mersis No: 0832009833000017

AGAAGLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / 35620 BUL
Kozyatağı V.D : 009 702 12
Ticaret Sicil No: 407 005
Mersis Numarası : 0009186281200001

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 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 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:

- 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 ile KVK'nın 5. maddesinde değişiklik yapılmıştır. İlgili düzenleme uyarınca GYO'lar tarafından vergi istisnasından faydalanabilmesi için Gayrimenkul yatırım ortaklıkları sahip oldukları 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 dağıtması durumunda %10 oranında 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 alınincaya 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 2015 yılında 31 iken; işbu İzahname tarihi itibarıyla 53'e yükselmiştir. 2025 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 745 milyar TL'dir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mah. Katilim Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34366 İSTANBUL
Tel: 0212 351 33 33 / 351 33 34
www.vakifmenkul.com.tr
Kurum İçi Sınırsız Kurumlar / Kurumlar Veri Dışı
İzmir Ticaret Sicil No: 35128
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 018 3359
Mersis No: 09220188354900017

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataköy / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 1862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası : 09091862812000011

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataköy / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 1862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası : 09091862812000011

	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Piyasa Değerleri (Milyon TL)
2015	31	21.280
2016	31	24.962
2017	31	26.924
2018	33	18.363
2019	33	32.712
2020	33	55.333
2021	36	87.272
2022	39	245.787
2023	48	349.065
2024	48	557.366
2025 3Ç	49	744.885

(Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bültenleri)

BIST GYO Endeks Performansı (TL)

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 yılında GYO endeksi 3.587 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı 9.830 puan olarak gerçekleşmiştir. 2025 üçüncü çeyreğinde ise GYO endeksi 5.855 puandan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı ise 11.005 puan olarak gerçekleşmiştir. 2025 yıl sonunda ise GYO endeksi 5.761 puan kapatırken, BİST 100 endeksi kapanışı 11.296 puan olarak gerçekleşmiştir.

Borsa'da işlem gören GYO'ların 2025 3. Çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Atasehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D.091862812
Ticaret Sicil No:497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulun Marmara Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: (212) 352 36 20 Faks: (212) 352 36 20
www.vakifmenkul.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-937009935900017

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:188 Atasehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D.479 0036 87
Mersis No:0478003678700014

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 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait Şirket’in konut ve ofis satış gelirlerinin tamamı İstanbul ilinde yer almaktadır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yurtiçi satışlar	1.375.613.523	686.466.938	6.098.301
<i>Kira Gelirleri</i>	237.398.459	167.345.779	6.098.301
<i>Gayrimenkul Satış Gelirleri*</i>	1.138.215.064	519.121.159	--
Brüt Satışlar	1.375.613.523	686.466.938	6.098.301

* Söz konusu gelirlerin 735.663.721 TL’si 4 adet arsa satışından, 348.345.774 TL’si Çekmeköy Park’ta yer alan 17 adet konut satışından, 33.308.101 TL’si Mey Newwork’ta yer alan 1 adet ofis satışından, 20.897.468 TL’si ise Maslak 1453’te yer alan 1 adet ofis satışından elde edilmiştir.

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

- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri
- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri
- SPK tarafından hazırlanan www.spk.gov.tr adresinden ulaşılabilen Aylık İstatistik Bülteni

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

Yoktur.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 270900
Mersis No: 0822008822000047
Kurumlar V.D. 922 008 882 2000 047

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Akmerdiver / İSTANBUL
Kozyatağı Mah. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200004

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 Ağaoglu My Newwork
İç Kapı No:189 Atasehir / İstanbul
Bogaziçi Kurumlar V.D. 78 006 787
Mersis No:04780067820011

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	568.720.000,00	5,59
Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.	Enerji	1.122.000.000,00	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	568.720.000,00	5,59
Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.	Enerji	1.122.000.000,00	0,00
Akare Biyokütle Enerji Üretim A.Ş.	Enerji	12.000.000,00	50,00
Dğ Orman Ürünleri A.Ş.	Tarım	50.000,00	47,50
Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Enerji	250.000	100,00

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	568.720.000,00	5,59
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	568.720.000,00	5,59
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.

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 99.829.890 TL tutarında maddi duran varlık bulunmaktadır. Söz konusu varlıklar binalar ve demirbaşlardan oluşmaktadır My World Andromeda F Blok'ta yer alan 2 numaralı bağımsız bölüm Şirket'in merkezi olarak kullanılmakta olup, 31.12.2025 tarihli değerlendirme raporunda söz konusu bağımsız bölümün değeri 88.450.437,02 TL olarak belirlenmiştir.

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu'lula Mardin Cad. Park May. Sit. E-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İstanbul
Kurum İç Sınırsız Kullanım / Kısmi Net Değer
İstanbul Ticaret Sicil No: 27280
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 006 833
Mersis No: 0 9720 0003 5000 014

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

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Biv. No:3 Ağaoğlu My New
İç Kapı No:183 Atasehir İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D.47 01 26 787
Mersis No:0478003678700 01

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

Maliyet Bedeli	Binalar	Demirbaşlar	Toplam
01 Ocak 2024 Bakiye	72.046.367	--	72.046.367
Alımlar	--	484.908	484.908
Satışlar	--	--	--
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	13.160.082	--	13.160.082
31 Aralık 2024 Bakiye	85.206.449	484.908	85.691.357
Alımlar	--	--	--
Satışlar	--	--	--
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	18.144.713	--	18.144.713
31 Aralık 2025 Bakiye	103.351.162	484.908	103.836.070
Birikmiş Amortismanlar			
01 Ocak 2024 Bakiye	-120.077	--	-120.077
Dönem Gideri	-1.668.360	-64.697	-1.733.057
Satışlar	--	--	--
01 Ocak 2025 Bakiye	-1.788.437	-64.697	-1.853.134
Dönem Gideri	-1.991.426	-161.620	-2.153.046
Satışlar	--	--	--
31 Aralık 2025 Bakiye	-3.779.863	-226.317	-4.006.180
19 Aralık 2023 Net Değer	72.046.367	--	72.046.367
31 Aralık 2023 Net Değer	71.926.290	--	71.926.290
31 Aralık 2024 Net Değer	83.418.012	420.211	83.838.223
31 Aralık 2025 Net Değer	99.571.299	258.591	99.829.890

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

Şirket gayrimenkul portföyünü finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamakta olup 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullere dair detaylar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile stoklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Maliyet Bedeli	Arsalar	Binalar	Toplam
31 Aralık 2023 Bakiye	410.052.139	12.419.657.906	12.829.710.045
Alımlar	--	693.303.693	693.303.693

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebu'l-İzzah Mardin Cad. Park Plaza Ofis
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34355 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 36 77 Fax: 0(212) 352 36 21
Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil
Ticaret Sicil No: 390100
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8368
Mersis No: 0-92200-0883-590-0001

AGAOGLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bld. Kat: 4F Blok No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 909 862812
Ticaret Sicil No: 49 338-5
Mersis Numarası: 060908628120001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bld. No:3 Ağaçlı My Newworld
İç Kapı No:189 Beşiktaş İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D.47 008 8368
Mersis No:0478003678700011

Maliyet Bedeli	Arsalar	Binalar	Toplam
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	-43.024.235	580.839.393	537.815.158
Satışlar	--	-186.526.285	-186.526.285
31 Aralık 2024 Bakiye	367.027.904	13.507.274.707	13.874.302.611
Alımlar	--	461.703.788	461.703.788
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	-1.779.170	69.705.632	67.926.462
Satışlar	-340.941.766	-23.000.333	-363.942.099
31 Aralık 2025 Bakiye	24.306.968	14.015.683.794	14.039.990.762

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari Mallar	1.198.466.022	1.283.453.105	1.039.371.982
Toplam	1.198.466.022	1.283.453.105	1.039.371.982

Ticari mallar Şirket'in alım satım karı elde etmek amacıyla elde tutmuş olduğu gayrimenkullerden oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkullere ilişkin detay bilgileri aşağıdaki şekildedir.

31.12.2025	Gayrimenkullerin Niteliği	Tutarı
My Newwork*	51 Adet Ofis	63.597.790
Maslak 1453	39 Adet Ofis ve İşyeri	215.974.232
Çekmeköy Park**	113 Adet Konut	625.716.801
Boğaziçi Villaları	1 Adet Villa	293.177.199
Toplam		1.198.466.022

* İzahname tarihi itibarıyla 11 adet bağımsız bölüm satılmış olup 40 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

**İzahname tarihi itibarıyla 1 adet bağımsız bölüm satılmış olup 112 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar bulunmamaktadır.

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile Stoklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL) (31.12.2025)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Kira Tutarı (TL)****
My World Andromeda Residence	2023	20.625,52	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	3.508.404.663	YAG	Muhtelif Kişiler	2026/02	10.362.276
My Office Ataşehir	2023	7.801,15	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	1.367.546.795	YAG	Muhtelif Kişiler	2026/02	5.011.325
Eltes Gold	2023	15.114,39	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi	589.830.930	YAG	Muhtelif Kişiler	2026/02	1.300.564
My Newwork	2023	41.362,71	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	5.327.371.680*	YAG/Stok	Muhtelif Kişiler	2026/02	14.041.112
Maslak 1453	2023	11.441,01	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi	323.248.709**	YAG/Stok	Muhtelif Kişiler	2026/02	50.725
My Home Maslak	2023	6.401,53	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi	1.082.088.526	YAG	Muhtelif Kişiler	2026/02	962.074
My Town İspartakule	2023	11.296,89	İstanbul İli, Avcılar İlçesi	289.995.092	YAG	Muhtelif Kişiler	2026/02	541.441

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Bululu Mardin Cad. Park Maya Sitesi
Kurum İçi Sıfırlanmış / Kışlet Veri Değeri
Tel: 0(212) 352 19 17 Fax: 0(212) 352 35 75
E-posta: info@vayim.com.tr
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 835
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:48
İç Kapı No: 907 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi V.D. : 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler
Barbaros Mah. İhlamur Bv. No:3 Ağaoğlu My
İç Kapı No: 907 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 8 0136 71
Mersis No: 047800307000011

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile Stoklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL) (31.12.2025)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Kira Tutarı (TL)****
My Office 212	2023	1.420,83	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi	57.067.443	YAG	Muhtelif Kişiler	2026/02	79.258
My City Bahçelievler	2023	7.790,56	İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi	573.615.218	YAG	Muhtelif Kişiler	2026/02	1.950.612
Çekmeköy Park Sitesi	2023-2024-2025	24.635,16	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi	889.805.243***	YAG/Stok	-	2026/02	-
My Country	2024 - 2025	6.036,95	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi	537.465.646	YAG	Muhtelif Kişiler	2026/02	576.561
Ataşehir Arsa	2023	2.099,56	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi	24.306.968	YAG	-	2026/02	-
Acıbadem Villaları	2024	930,00	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi	208.288.243	YAG	Muhtelif Kişiler	2026/02	837.482
Boğaziçi Villaları	2024	463,00	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi	293.177.199	Stok	-	2026/02	-
My World Europe	2025	1.351,24	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi	166.284.429	YAG	Muhtelif Kişiler	2026/02	186.287

(*) Stoklarda sınıflanan 51 adet bağımsız bölümün defter değeri 63.597.790 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanan kalan 31 adet bağımsız bölümün defter değeri 5.263.733.890 TL'dir.

(**) Stoklarda sınıflanan 39 adet bağımsız bölümün defter değeri 215.974.232 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanan kalan 6 adet bağımsız bölümün defter değeri 107.274.477 TL'dir.

(***) Stoklarda sınıflanan 113 adet bağımsız bölümün defter değeri 625.716.801 TL olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanan kalan 15 adet bağımsız bölümün defter değeri 264.088.442 TL'dir.

(****) Kiraya verilen gayrimenkullerin ilgili dönemdeki sözleşme kira bedelleri toplamından oluşmaktadır.

Şirket'in portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira durumlarına ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kira Gelirlerine İlişkin Bilgiler				
Proje Adı	Kiralanan Bağımsız Bölüm Adedi	İşbu İzahname Tarihi İtibarıyla Aylık Sözleşme Kira Bedelleri Toplamı*	Kalan Bağımsız Bölüm Adedi	Kiralanan Planlanan Toplam Bağımsız Bölüm Adedi
My World Andromeda Residence	15	10.362.276	12	27
My Office Ataşehir	4	5.011.325	0	4
Eltes Gold	13	1.300.564	1	14
My Newwork	27	14.041.112	4	31
Maslak 1453	2	50.725	4	6
My Home Maslak	9	962.074	26	35
My Town Ispartakule	5	541.441	1	6
My Office 212	1	79.258	0	1
My City Bahçelievler	5	1.950.612	1	6
Çekmeköy Park	0	0	15	15
My Country	9	576.561	1	10
My World Europe	3	186.287	4	7

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula İsmail Cad. Park Konağı Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34355 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270925
Kurum İçerisinde Kullanımı / Kişisel Veri Değeri
www.vakifyatirim.com.tr
İstatistik Kurum Sicil No: 350224
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 000 1339
Mersis No: 0-9220-0883-5900011

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Çarşısı F Blok No:41
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 09 862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

İtifo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Çarşısı F Blok No:41
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 787
Mersis No: 0817003678700011

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kira Gelirlerine İlişkin Bilgiler				
Proje Adı	Kiralanan Bağımsız Bölüm Adedi	İşbu İzahname Tarihi İtibarıyla Aylık Sözleşme Kira Bedelleri Toplamı*	Kalan Bağımsız Bölüm Adedi	Kiralınması Planlanan Toplam Bağımsız Bölüm Adedi
Acıbadem Villaları	2	837.482	0	2
Toplam	95	35.899.718	69	164

* *Ciro kira veya ciro ve/veya sabit kira olan gayrimenkullerin 28.12.2026 tarihinde tahakkuk eden kira bedelleri dikkate alınmıştır.*

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

Maslak 1453'ün üzerinde yer aldığı parselin 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planları mahkemelerce iptal edilmiştir. Ancak, söz konusu tarihten hemen sonra bu iptalin gerekçelerindeki hususların yerine getirilmesine yönelik olarak gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 18.09.2025 tarihinde onaylanmıştır. 18.09.2025 onay tarihli Uygulama İmar Planı halihazırda yürürlüktedir. Gayrimenkullerin yapı kullanma izin belgeleri ve yapı ruhsatları bulunmaktadır.

My Home Maslak'ın üzerinde yer aldığı parselin 1/5000 ölçekli imar planının mahkemece iptal edilmiş olup, 1/5000 ölçekli plan halihazırda yürürlüktedir. Söz konusu projenin yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır ve planın yürürlükte olduğu dönemde hukuka uygun şekilde alınmıştır.

Acıbadem Villaları'na ait imar planı kapsamında düzenlenen "emsal transferi"ne ilişkin 15.04.2023 tarihli plan notu değişikliğinin, açılan davalar sonucunda iptal edilmiş olup, bu yöndeki davalar devam etmektedir. Bu davalar Acıbadem Villaları'nın imar planının bütünü veya planın ölçeği hakkında olmayıp, yalnızca emsal transferine ilişkin plan notuna yöneliktir. Şirket söz konusu davalara taraf değildir. İlgili plan notunun kapsamı gereği, plan notunun iptal edilmesinin Acıbadem Villaları'nın mevcut ruhsat ve izinlerine etkisi bulunmamaktadır.

Söz konusu durumlara ilişkin hukuki inceleme işbu izahnamenin ekindeki Hukukçu Raporu'nun 5.1.5. nolu bölümünde yer almaktadır.

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
My Office Ataşehir	Kira Sözleşmesi	Hilti İnşaat Malzemeleri Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul Kullanımı	30-12.2013	3.589.200 TL
	Kira Sözleşmesi	Enerjisa Enerji Üretim A.Ş.	Gayrimenkul Kullanımı	02.11.2022	7.600.000 TL
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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 270935 T.C. Mersis No: 0-9220-0893-590000
Kurum içi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değeri

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyalığı V.D. No: 1862812
Ticaret Sicil No: 447338-5
Mersis Numarası : 0801862812000000

Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
	Kira Sözleşmesi	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	26.09.2016	10,01 TL
	Kira Sözleşmesi	Agesa Hayat ve Emeklilik A.Ş., Medisa Sigorta A.Ş., Ak Sigorta A.Ş.	Gayrimenkul Kullanımı	31.07.2025	200.000.000 TL
Maslak 1453	Kira Sözleşmesi	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	27.01.2016	1,00 TL
	Kira Sözleşmesi	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	20.06.2012	99 TL
My Home Maslak	Kira Sözleşmesi	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	01.12.2011	1,00 TL
My Town Ispartakule	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
My Office 212	Kira Sözleşmesi	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	25.10.2011	1,00 TL
	Kira Sözleşmesi	BEDAŞ	Trafo Kullanımı	21.04.2009	1,00 TL
My City Bahçelievler	Kira Sözleşmesi	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	16.12.20211	0,1 TL
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
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	-
My World Europe	Kira Sözleşmesi	TEDAŞ	Trafo Kullanımı	04.12.2012	1,00 TL

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:

Varlık	Şirketin Edinme Tarihi	Değerleme Raporu Değeri (TL)	Finansal Tablo Sınıflaması	Değerleme Raporu Tarihi ve Nosu
My World Andromeda Residence	2023	3.607.975.965	YAG	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 357
My Office Ataşehir	2023	1.367.546.795	YAG	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 358
Eltes Gold	2023	589.830.930	YAG	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 360

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etilülü Mardin Cad. Paç. Mayıs Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0 212 333 33 77 Fax: 0 212 333 33 80
Kurum İçi Sınırlı Kullanim / Kisisel Veri Değil
İstanbul Ticaret Sicil No: 330603
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 000 033
Mersis No: 0-9220-0893-F500017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı E Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0091862812
112 Ticaret Sicil No: 404388-5
Mersis Numarası : 0009186281200000

info Yatırım Menkul Değerleri A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı E Blok No:3 / Kat:1 / İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul
İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D.478 0036 781
Mersis No:00478003678100011

Varlık	Şirketin Edinme Tarihi	Değerleme Raporu Değeri (TL)	Finansal Tablo Sınıflaması	Değerleme Raporu Tarihi ve Nosu
My Newwork	2023	6.470.136.604	YAG/Stok	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 361 ve 2025 SPM-AAGYO 372 nolu
Maslak 1453	2023	1.700.477.252	YAG/Stok	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 362 nolu
My Home Maslak	2023	1.082.088.526	YAG	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 363 nolu
My Town Ispartakule	2023	289.995.092	YAG	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 364 nolu
My Office 212	2023	57.067.443	YAG	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 365 nolu
My City Bahçelievler	2023	573.615.218	YAG	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 366 nolu
Çekmeköy Park	2023-2024-2025	2.643.403.804	YAG/Stok	22.12.2025 ve 31.12.2025 tarihli , 2025 SPM-AAGYO 356 ve 2025 SPM-AAGYO 367 nolu
My Country	2024-2025	537.465.646	YAG	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 368 nolu
My World Europe	2025	166.284.429	YAG	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 371 nolu
Ataşehir Arsa	2023	24.306.968	YAG	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 359 nolu
Acıbadem Villaları	2024	208.288.243	YAG	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 369 nolu
Boğaziçi Villaları	2024	290.764.000	Stok	31.12.2025 tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 370 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 31.12.2025 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.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34385 İSTANBUL
Tel: 0 212 352 33 77 Fax: 0 212 352 36 20
Kurum içi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
Ticaret Sicil No: 270928
Etilazir Kurumlar V.D. 032 000 1359
Mersis No: 0822009876990007

AĞAOĞLU AVRASYA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0001112812
Ticaret Sicil No: 270938-5
Mersis Numarası : 0809186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bk. No:3 Ağaoğlu Newwork
İç Kapı No:18 / Ataşehir / İSTANBUL
Etilazir Kurumlar V.D:478 0006781
Mersis No:04800067800011

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

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

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

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum

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

Şirket'in 31.12.2025, 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
VARLIKLAR	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar			
Nakit Ve Nakit Benzerleri	80.024.144	19.300.124	244.498
Ticari Alacaklar	152.833.832	30.116.583	6.098.301
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	1.274.001	0	6.098.301
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	151.559.831	30.116.583	0
Diğer Alacaklar	949.292	44.994	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	949.292	44.994	0
Stoklar	1.198.466.022	1.283.453.105	1.039.371.982
Peşin Ödenmiş Giderler	4.634.181	4.214.459	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler	4.634.181	4.214.459	0
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	0	356.900	0
Diğer Dönen Varlıklar	20.494.589	7.043.646	495.427
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR	1.457.402.060	1.344.529.811	1.046.210.208
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	1.401.900	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.401.900	0	0

Diğer Alacaklar	8.708	0	0
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8.708	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14.039.990.762	13.874.302.611	12.829.710.045
Maddi Duran Varlıklar	99.829.890	83.838.223	71.926.290
TOPLAM DURAN VARLIKLAR	14.141.231.260	13.958.140.834	12.901.636.335
TOPLAM VARLIKLAR	15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543

	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
KAYNAKLAR	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	379.651.158	745.392.923	169.492.073
Ticari Borçlar	13.350.797	36.067.271	46.544.120
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	0	24.983.052	46.544.120
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	13.350.797	11.084.219	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.592.798	634.487	0
Diğer Borçlar	918.592	898.737	1.046.523
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	918.592	898.737	1.046.523
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	44.810.229	13.588.509	0
Ertelenmiş Gelirler	20.143.708	20.883.748	0
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	20.143.708	20.883.748	0
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	11.044.295	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	570.198	1.089.897	0
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	570.198	343.811	0
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	0	746.086	0
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	472.081.775	818.555.572	217.082.716
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	0	882.452.456
Diğer Borçlar	5.655.069	2.587.640	1.588.011
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	5.655.069	2.587.640	1.588.011
Uzun Vadeli Karşılıklar	5.116.781	5.900.765	0
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	5.116.781	5.900.765	0

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Kurum İletişim Kurulum / Kişisel Veri Değeri
Tel: 0212 250 00 00
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357233
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 833
Mersis No: 0-9220-0983-5900013

AGA OGLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
115
Kozyatağı V.D : 0091153812
Ticaret Sicil No: 407338-5
Mersis Numarası : 000918628120000

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:3 Beşiktaş / İstanbul
İç Kapı No:16 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 0036 787
Mersis No:047800367/00011

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	2.799.177.672	2.298.153.675	1.507.963.135
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.809.949.522	2.306.642.080	2.392.003.602
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
Ödenmiş Sermaye	595.348.000	595.348.000	210.971.707
Sermaye Düzeltmesi Farkları	376.238.977	376.238.977	187.724.177
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler	22.719.864	9.212.059	0
<i>Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları</i>	<i>21.913.358</i>	<i>9.212.059</i>	<i>0</i>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	<i>806.506</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11.499.941	0	0
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	11.185.174.016	10.731.174.471	10.964.905.518
Dönem Net Kârı/Zararı	125.621.225	465.499.486	-24.841.177
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
TOPLAM KAYNAKLAR	15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543

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, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri sırasıyla yaklaşık 244,4 bin TL, 19,3 milyon TL ve 80,0 milyon 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, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla ticari alacaklar sırasıyla yaklaşık 6,0 milyon TL, 30,1 milyon TL ve 152,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in ticari alacakları, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %393,9 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %407,5 artmıştır. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar büyük ölçüde tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları ile kiralamalardan kaynaklı alacaklarından oluşmaktadır.

Stoklar

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla dönen varlıklar içerisinde yer alan stoklar sırasıyla yaklaşık 1.039,3 milyon TL, 1.283,4 milyon TL ve 1.198,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıklar içerisinde yer alan stokları, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %23,5 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %6,6 azalmıştır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mah. İn Cad. Park Mh. Yaşar
F/2/A Blok No:18 Beşiktaş 34398 İstanbul
Tic. Sic. No: 272000 / Mersis No: 0803003678700011
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değeri
Tic. Sic. No: 272000 / Mersis No: 0803003678700011
Bogaziçi Kurumlar M.D. 922 008 888
Mersis No: 0803003678700011

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Kozyatağı / T.C. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:18 Beşiktaş / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar M.D. 922 008 888
Mersis No: 0803003678700011

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	31.12.2025
My Newwork*	51 Adet Ofis	63.597.790
Maslak 1453	39 Adet Ofis ve İşyeri	215.974.232
Çekmeköy Park**	113 Adet Konut	625.716.801
Boğaziçi Villaları	1 Adet Villa	293.177.199
Toplam		1.198.466.022

* İzahname tarihi itibarıyla 11 adet bağımsız bölüm satılmış olup 40 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

**İzahname tarihi itibarıyla 1 adet bağımsız bölüm satılmış olup 112 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

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 31.12.2024 tarihinde yaklaşık 4,2 milyon TL, 31.12.2025 tarihinde ise yaklaşık 4,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar devreden katma değer vergisinden oluşmaktadır.

Şirket'in 2023 yıl sonunda yaklaşık 495,4 bin TL olan diğer dönen varlıkları 31.12.2024 tarihi itibarıyla 7,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer dönen varlıklar 31.12.2025 tarihi itibarıyla ise 20,4 milyon TL 'dir.

Duran Varlıklar

Duran varlıklar; ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar kalemlerinden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 31.12.2025 tarihi itibarıyla duran varlıklar içindeki payları sırasıyla yaklaşık %99,3 ve %0,7'dir.

Şirket'in duran varlıkları, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %8,2 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %1,3 artmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla duran varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller sırasıyla yaklaşık 12,8 milyar TL, 13,8 milyar TL ve 14,0 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %8,1 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre % 1,2 artmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş tarafından yapılmıştır. Değerlemeler, gelir yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Gayrimenkullerin Niteliği	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024*	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	3.331.106.478	3.508.404.663
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	995.954.560	1.367.546.795
Ataşehir Arsa	1 Adet Arsa	367.027.904 (5 adet arsa)	24.306.968 (1 adet arsa)
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	632.690.065	589.830.930
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	5.116.785.919	5.263.733.890
Maslak 1453 Ofisler	6 Adet Ofis ve İşyeri	142.344.305 (7 adet Ofis ve İşyeri)	107.274.477 (6 adet Ofis ve İşyeri)
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve İşyeri	1.374.156.751	1.082.088.526
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	407.337.173	289.995.092
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	64.092.737	57.067.443
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	654.758.041	573.615.218
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	435.300.607 (4 adet dükkan ve 1 adet restoran)	537.465.646 (9 adet dükkan ve 1 adet restoran)
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	125.494.237 (7 adet Ofis ve İşyeri)	264.088.442 (15 adet Ofis ve İşyeri)
Acıbadem Villaları	2 Adet Ofis	227.253.834	208.288.243
My World Europe	7 Adet Dükkan	0	166.284.429
Toplam YAG		13.874.302.611	14.039.990.762

*31.12.2025 satın alma gücüne getirilmiş değer.

Maddi Duran Varlıklar

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla duran varlıklar içerisinde yer alan maddi duran varlıklar sırasıyla yaklaşık 71,9 milyon TL, 83,8 milyon TL ve 99,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıklar içerisinde yer alan maddi duran varlıkları 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %16,6 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %19,1 artmıştır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, ertelenmiş gelirler ve dönem karı vergi yükümlülüğünden oluşmakta olup, söz konusu kalemlerin 31.12.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükler içindeki payları sırasıyla yaklaşık %80,4 %2,8, %9,5, %4,3 ve %2,3'tür.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %277,1 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %42,3 azalmıştır. 2024 yılında kısa vadeli yükümlülüklerde gerçekleşen artışın ana nedeni uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları kalemindeki artıştır.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akademi Mah. Etiler Mah. Etiler Cad. Park Plaza Sitesi
F-2 Blok No: 8 Beşiktaş 34368 SAKARİYE
Tel: 0212 352 35 77 Fax: 0212 352 36 20
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 27228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 92.008 8359
Mersis No: 0-9220-0835-3000017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 009100812
Ticaret Sicil No: 457031-5
Mersis Numarası : 0099186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D : 009100812
Mersis No: 0099186281200001

Finansal borçların ana para ve faiz tahakkuklarına ilişkin geri ödeme vade dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
3 Aya Kadar	14.630.907	127.882.230	1.753.668
3 – 12 Ay Arası	365.020.251	617.510.693	167.738.405
1 - 5 Yıl Arası	--	--	882.452.456
Toplam	379.651.158	745.392.923	1.051.944.529

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları sırasıyla yaklaşık 169,4 milyon TL, 745,3 milyon TL ve 379,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %339,8 artmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %49,1 azalmıştır.

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, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla ticari borçları sırasıyla 46,5 milyon TL, 36,0 milyon TL ve 13,3 milyon TL'dir. Ticari borca ilişkin detay aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari Borçlar	13.714.998	37.304.787	46.544.120
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	--	25.840.254	46.544.120
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	13.714.998	11.464.533	--
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	-364.201	-1.237.516	--
-İlişkili Taraflara Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	--	-857.202	--
-İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Finansman Giderleri	-364.201	-380.314	--
Toplam	13.350.797	36.067.271	46.544.120

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla diğer borçlar sırasıyla yaklaşık 1,0 milyon TL, 898,7 bin TL ve 918,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Şirket'in 31.12.2023 tarihinde müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüğü bulunmazken gayrimenkul satışı için alınan avans tutarından kaynaklanan 31.12.2024 tarihi itibarıyla yaklaşık 13,5 milyon TL, 31.12.2025 tarihi itibarıyla yaklaşık 44,8 milyon TL yükümlülüğü bulunmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükler kalemi ağırlıklı olarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü kaleminden oluşmakta olup, söz konusu kalemin 31.12.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli yükümlülükler içindeki payı yaklaşık %99,6'dır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 2.799,1 milyon TL ertelenmiş vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 31.12.2024'te 2023 yıl sonuna göre %3,6 azalmış, 31.12.2025'te ise 2024 yıl sonuna göre %21,8 artmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-23.738.027	-4.323.429	0
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	686.283.745	309.613.037	2.841.367
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	807.530.557	644.981.061	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-729.941.375	-107.165.903	0
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	763.872.927	847.428.195	2.841.367
Finansman Gelirleri (+)	11.053.180	4.212.178	0
Finansman Giderleri (-)	-204.923.767	-151.124.835	-27.747.285
Parasal kazanç / (kayıp)	655.597.060	805.850.380	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI	1.225.599.400	1.506.365.918	-24.905.918
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	-1.099.978.175	-1.040.866.432	64.741
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-62.348.441	0	0
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	-1.037.629.734	-1.040.866.432	64.741
DÖNEM KÂRI/ZARARI	125.621.225	465.499.486	-24.841.177
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	125.621.225	465.499.486	-24.841.177
Pay Adedi	595.348.000	595.348.000	21.097.170.700
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,211	0,782	-0,001

Hasılat

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait hasılatının detayı aşağıdaki şekildedir;

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yurtiçi satışlar	1.375.613.523	686.466.938	6.098.301
<i>Kira Gelirleri</i>	237.398.459	167.345.779	6.098.301
<i>Gayrimenkul Satış Gelirleri</i>	1.138.215.064	519.121.159	--
Brüt Satışlar	1.375.613.523	686.466.938	6.098.301
Satış İadeleri (-)	-73.845.560	--	--
Satış İndirimleri/İadeleri (-)	-73.845.560	--	--
Net Satışlar	1.301.767.963	686.466.938	6.098.301
Satışların Maliyeti (-)	-470.617.374	-243.396.552	--
Toplam	-470.617.374	-243.396.552	--
Brüt Kar/(Zarar)	831.150.589	443.070.386	6.098.301

19.12.2023-31.12.2023, 01.01.2024-31.12.2024 ve 01.01.2025-31.12.2025 dönemleri itibarıyla Şirket'in net satışları sırasıyla yaklaşık 6,0 milyon TL, 686,4 milyon TL ve 1.301,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket net satışları kira gelirleri ile Şirket'in stoklarında yer alan gayrimenkullerinin satışlarından kaynaklanan gelirlerden oluşmaktadır.

Şirket'in portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira durumlarına ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34355 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 352 35 77 Fax: 0 (212) 352 36 20
Ticaret Sicil No: 272281
Mersis No: 092200933190001

AGAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Ely. No:3 Ağaoğlu İly Network
İç Kapı No:2 Atlasent / İTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 000918628120000*

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Ely. No:3 Ağaoğlu İly Network
İç Kapı No:18 Atlasent / İTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 0091862812
Mersis No: 092200933190001

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kira Gelirlerine İlişkin Bilgiler				
Proje Adı	Kiralanan Bağımsız Bölüm Adedi	İşbu İzahname Tarihi İtibarıyla Aylık Sözleşme Kira Bedelleri Toplamı*	Kalan Bağımsız Bölüm Adedi	Kiralınması Planlanan Toplam Bağımsız Bölüm Adedi
My World Andromeda Residence	15	10.362.276	12	27
My Office Ataşehir	4	5.011.325	0	4
Eltes Gold	13	1.300.564	1	14
My Newwork	27	14.041.112	4	31
Maslak 1453	2	50.725	4	6
My Home Maslak	9	962.074	26	35
My Town Ispartakule	5	541.441	1	6
My Office 212	1	79.258	0	1
My City Bahçelievler	5	1.950.612	1	6
Çekmeköy Park	0	0	15	15
My Country	9	576.561	1	10
My World Europe	3	186.287	4	7
Acıbadem Villaları	2	837.482	0	2
Toplam	95	35.899.718	69	164

* *Ciro kira veya ciro ve/veya sabit kira olan gayrimenkullerin 28.12.2026 tarihinde tahakkuk eden kira bedelleri dikkate alınmıştır.*

Pazarlama Giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

Pazarlama Giderleri (-)	1 Ocak -	1 Ocak -	19 Aralık -
	31.Ara.25	31.Ara.24	31.Ara.23
Satış Komisyonu	-1.884.204	-8.078.991	-
Reklam Giderleri	-2.234.426	-1.233.095	-
Sigorta Giderleri	-751.642	-	-
Vergi Resim ve Harçlar	-	-596.042	-
Toplam	-4.870.272	-9.908.128	-

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

Genel Yönetim Giderleri (-)	1 Ocak -	1 Ocak -	19 Aralık -
	31.Ara.25	31.Ara.24	31.Ara.23
Aidat Giderleri	-43.954.152	-42.992.627	--
Personel Giderleri	-42.644.903	-24.423.255	--
Bakım Onarım Giderleri	-330.990	-22.084.788	--
Tapu Harç ve Masraf Giderleri	--	-1.552.393	--
Emlak Vergisi Giderleri	-14.272.617	-9.927.355	--
Danışmanlık Gideri	-9.119.512	-7.707.580	-240.950
Sigorta Giderleri	-7.775.246	-4.621.164	--
Ekspertiz Giderleri	-3.120.215	-3.155.353	--
Amortisman Giderleri	-2.153.046	-1.733.057	-120.077

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Paş. Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat: 8 Etiler Beşiktaş / 34354 NİŞANTİ
Tel: 0 212 350 00 00 / Fax: 0 212 350 00 00
www.akifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 351000
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 9398
Mersis No: 0-9220-0983-590001

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Atila / İSTANBUL
Kozyatağı / 34398
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 Ağaoglu İhy Network
İç Kapı No:188 / Kat:1 / Blok:1
Boğaziçi Kurumlar V.D.47 / 009186
Mersis No:047800367800001

Vergi Resim Harç Giderleri	-1.295.778	-1.725.598	-434.506
Seyahat Ulaşım Konaklama Gideri	-475.167	-444.277	--
Diğer	-430.418	-1.017.804	-2.461.401
Toplam	-125.572.044	-121.385.251	-3.256.934

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler kaleminin detayları aşağıdaki şekildedir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak -	1 Ocak -	19 Aralık -
	31.Ara.25	31.Ara.24	31.Ara.23
Kur Farkı Gelirleri	78.394	-	-
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	1.827.410	1.237.516	-
Konusu Kalmayan Karşılıklar	5.623.920	-	-
Tevvik Gelirleri	927.556	594.395	-
Diğer	856.219	327.548	-
Toplam	9.313.499	2.159.459	-

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer giderler kaleminin detayları aşağıdaki şekildedir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	1 Ocak -	1 Ocak -	19 Aralık -
	31.Ara.25	31.Ara.24	31.Ara.23
Ertelenmiş Finansman Giderleri	-9.038.941	-1.463.209	-
Şüpheli Ticari Alacak Karşılık Giderleri	-9.978.785	-1.420.519	-
Dava Karşılık Giderleri	-	-746.086	-
Kur Farkı Giderleri	-3.546.132	-	-
Önceki Dönem Gider ve Zararı	-496.148	-303.781	-
Diğer	-678.021	-389.834	-
Toplam	-23.738.027	-4.323.429	-

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler ve Giderler

Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler kalemlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak -	1 Ocak -	19 Aralık -
	31.Ara.25	31.Ara.24	31.Ara.23
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Artışı	797.867.837	644.981.061	-
Fon Satış Gelirleri	9.662.720	-	-
Toplam	807.530.557	644.981.061	-

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etilülü Mardin Cad. Park Mah. Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 362 5577 Fax: 0(212) 362 36 20
E-posta: info@akifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 005 1339
Mersis No: 0 9220 0P83 59000

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 009 355 312
Ticaret Sicil No: 337228
Mersis Numarası : 009 180 281 200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:3 Aşağısı İly Network
İç Kapı No: 81 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 1338 187
Mersis No: 0478033678 0001

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	1 Ocak -	1 Ocak -	19 Aralık -
	31.Ara.25	31.Ara.24	31.Ara.23
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Azalışı	-729.941.375	-107.165.903	-
Toplam	-729.941.375	-107.165.903	-

Şirket'in portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin söz konusu gayrimenkullerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerlerinin enflasyona göre düzeltilmesi sonrasındaki değerinin altında kalması durumunda aradaki fark değerleme azalışı, üstünde kalması durumunda ise aradaki değerleme artışı olarak gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansman Gelirleri ve Giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait finansman gelirleri kaleminin tamamı faiz gelirlerinden oluşmaktadır. Finansman giderlerinin detayları ise aşağıdaki gibidir.

Finansman Giderleri	1 Ocak -	1 Ocak -	19 Aralık -
	31.Ara.25	31.Ara.24	31.Ara.23
Kur Farkı Giderleri	-166.205.378	-90.337.258	-226.534.400
Banka Kredileri Faiz Giderleri	-34.032.884	-60.753.136	-586.565
Adat Faiz Giderleri	-4.199.442	-	-626.320
Banka Masrafları	-486.063	-34.441	-
Toplam	-204.923.767	-151.124.835	-27.747.285

Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri

Varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile Şirket'in yasal kayıtlarında yer alan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmaktadır. Şirket'in 01.01.2025-31.12.2025 dönemine ilişkin ertelenmiş vergi gideri - 1.037.629.734 TL'dir.

TL	1 Ocak -	1 Ocak -	19 Aralık -
	31.Ara.25	31.Ara.24	31.Ara.23
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	-1.037.629.734	-1.040.866.432	64.741

Parasal Kazanç/Kayıp

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in net parasal pozisyon kazanç/ (kayıpları) yaklaşık 655,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

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

TL	1 Ocak -	1 Ocak -	19 Aralık -
	31.Ara.25	31.Ara.24	31.Ara.23
Hasılat	1.301.767.963	686.466.938	6.098.301
Satışların Maliyeti (-)	-470.617.374	-243.396.552	0
Brüt Karı/Zararı	831.150.589	443.070.386	6.098.301

Şirket'in hasılatı 01.01.2024-31.12.2024 döneminde 686.466.938 TL tutarında olurken, brüt kar marjı yaklaşık %64,5 seviyesinde olmuştur.

Şirket'in hasılatı 01.01.2025-31.12.2025 döneminde 1.301.767.963 TL tutarında olurken, brüt kar marjı yaklaşık %63,8 seviyesinde olmuştur.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla 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)	31.12.2025
Borçluluk Durumu	
Kısa vadeli yükümlülükler	472.081.775
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	472.081.775
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	2.809.949.522
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	2.809.949.522
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	3.282.031.297
Özkaynaklar	12.316.602.023
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	595.348.000
TOPLAM KAYNAKLAR	15.598.633.320
Net Borçluluk Durumu	
A. Nakit	80.024.144
B. Nakit Benzerleri	
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	
D. Likidite (A+B+C)	80.024.144
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	
G. Uzun Vadeli Finansal Borçların Kısa Vadeli Kısım	(379.651.158)
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	(379.651.158)
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	(299.627.014)
K. Uzun Vadeli Finansal Borçlar	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	(299.627.014)

Şirket'in borçluluk durumunda en son finansal tablo tarihi olan 31.12.2025 tarihinden İzahname imza tarihine kadar önemli bir değişiklik olmamıştır.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etilülü Mardin Cad. Park Mayas Sitesi
F-2/A Blok No:19 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel: 0 (212) 352 33 77 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 339238
Madeni Kurumlar V.D. 922 004 3355
Mersis No: 0142000893000000

**AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Binası Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D: 019062812
Ticaret Sicil No: 407338-5
Mersis Numarası : 0009186281200000

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bk. No:3 Ağaolu İly Newmark
İç Kapı No: 88 / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 004 3355
Mersis No: 00470036700001

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 kullanımı yapmaktadır. Kredi kullanımının yanı sıra Şirket hem kendi özkaynaklarıyla hem de portföyünde yer alan gayrimenkullerin kiralanması veya satılması sonucunda elde ettiği gelirlerle operasyonlarını finanse etmektedir. Şirket'in fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş)
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
KAYNAKLAR	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	379.651.158	745.392.923	169.492.073
Ticari Borçlar	13.350.797	36.067.271	46.544.120
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	0	24.983.052	46.544.120
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	13.350.797	11.084.219	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.592.798	634.487	0
Diğer Borçlar	918.592	898.737	1.046.523
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	918.592	898.737	1.046.523
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	44.810.229	13.588.509	0
Ertelenmiş Gelirler	20.143.708	20.883.748	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	20.143.708	20.883.748	0
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	11.044.295	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	570.198	1.089.897	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	570.198	343.811	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	0	746.086	0
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	472.081.775	818.555.572	217.082.716
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	0	0	882.452.456
Diğer Borçlar	5.655.069	2.587.640	1.588.011
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5.655.069	2.587.640	1.588.011
Uzun Vadeli Karşılıklar	5.116.781	5.900.765	0

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	5.116.781	5.900.765	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	2.799.177.672	2.298.153.675	1.507.963.135
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	2.809.949.522	2.306.642.080	2.392.003.602
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
Ödenmiş Sermaye	595.348.000	595.348.000	210.971.707
Sermaye Düzeltmesi Farkları	376.238.977	376.238.977	187.724.177
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler	22.719.864	9.212.059	0
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	21.913.358	9.212.059	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	806.506	0	0
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11.499.941	0	0
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	11.185.174.016	10.731.174.471	10.964.905.518
Dönem Net Kârı/Zararı	125.621.225	465.499.486	-24.841.177
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
TOPLAM KAYNAKLAR	15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin özet nakit akış tabloları şu şekildedir;

Özet Nakit Akım Tablosu (TL)	01 Ocak -	01 Ocak -	19 Aralık -
	31.Ara.25	31.Ara.24	31.Ara.23
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları	22.640.456	422.394.443	483.084
Yatırım Faaliyetinden Kaynaklanan Nakit Akımları	399.848.353	-380.850.638	--
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	-357.248.358	-22.605.297	-238.586
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış / artış	65.240.451	18.938.508	244.498
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	79.943.525	19.258.160	244.498

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri 31.12.2025 tarihinde 31.12.2024 tarihine göre %315 oranında artmıştır. Şirket'in nakit girişleri temel olarak gayrimenkullerin kiralanmasından ve satılmasından kaynaklı olarak elde edilen tutarlardan oluşmaktadır. Nakit çıkışları ise büyük ölçüde kredi geri ödemelerinden kaynaklanmaktadır.

JAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Akatlar Marmar Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34333 İSTANBUL
Tic. Sicil No: 271247
Mersis No: 0922009893599000017

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No: 4B
İç Kapı No: 2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatagı V.D. : 2014862812
Ticaret Sicil No: 27338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No: 3 A Katı Kat: 3
İç Kapı No: 3 Ataşehir İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. : 2014100017
Mersis No: 0922009893599000017

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibari ile dönen varlıkları toplamı 1.457.402.060 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 472.081.775 TL'dir.

Diğer yandan Şirket'in stoklarda sınıflandırılan gayrimenkuller maliyet bedeli ile takip edilmekte olup, söz konusu stokların satışından elde edilecek nakit stokların kayıtlı değerinden çok daha yüksektir.

Şirket'in halihazırda stoklarında yer alan bitmiş bağımsız bölümlerin satışından gelir elde edilmesi planlanmaktadır.

11.4. İşletme sermayesi beyanı

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibari ile dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerine ilişkin bağımsız denetim raporunda yer alan bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Toplam Dönen Varlıklar	1.046.210.208	1.344.529.811	1.457.402.060
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	217.082.716	818.555.572	472.081.775
Net İşletme Sermayesi	829.127.492	525.974.239	985.320.285

Yukarıdaki tablolardan anlaşılabacağı üzere 31.12.2025 itibarıyla bağımsız denetim raporunda Şirket'in net işletme sermayesi 985.320.285 TL'dir. Şirket'in en az 12 aylık sürede kısa vadeli yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi

Yoktur.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracçının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

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 yatırımındaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, ülkemizde meydana gelen, Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,5 şiddetinde gerçekleşen ve 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki beklentiler

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(%)	(TL)
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 1 yıl 8 ay	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 1 yıl 8 ay	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 1 yıl 8 ay	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 1 yıl 8 ay	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 1 yıl 8 ay	-	-
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 1 yıl 8 ay	-	-
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 1 yıl 8 ay	-	-
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 1 yıl 8 ay	-	-

YAKIFYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mey. Bulvarı Mardin Cad. Park Mıya Sitesi
F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34355 15 ANKARA
Sicil No: 2725523577 Fax: 0(212) 362 36 20
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 272552
Ricağa Kurumlar V.D. 2725523577
Mecidiye No. 0-9220-08935/0017

AGAAGLU AVRASTA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İTİFAK Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:11 Şişli / İSTANBUL
Kozyatağı / İD : 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

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 İhraçcıda 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	İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	-	-	-
Can İsmet SİPAHİ	Gayrimenkulden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No.4B/2 Ataşehir/İstanbul	Gayrimenkulden Sorumlu 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 Kırçal 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 (%)
Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	485.546.000	81,56
Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU	47.162.000	7,92
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
TOPLAM	595.348.000	100

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.

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 topluma karşı sorumluluğunu yerine getirmektedir.

Ali Can İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ali Can İbrahimağaoğlu, 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 Ağaoğlu Şirketler Grubu'nda Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürüttü. Ali Can İbrahimağaoğlu, halen Ağaoğlu 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 İbrahimağaoğlu, evli ve iki çocuk babasıdır.

Sena İbrahimağaoğlu Kırçal – Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Sena İbrahimağaoğlu Kırçal, 1993 yılında İstanbul'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini İstanbul'da tamamlayan Sena İbrahimağaoğlu Kırçal, 2017 yılında Koç Üniversitesi Sosyoloji Bölümü'nden mezun oldu. 2018 yılında Stanford Continuing Studies'de eğitim gördü.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebulula Mardin Cad. Paş. Mah. Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34336 İSTANBUL
Tel: 0212 352 33 77 Fax: 0212 352 35 20
E-posta: info@vym.com.tr
Ticaret Sicil No: 27593
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 00 833
Mersis No: 0-9220-1883-500017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnşaatçı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 911 1862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası : 0609186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İnşaatçı Blok No:3 Etiler Mah. Kat:1
İç Kapı No:188 Beşiktaş İSTANBUL
Bogaziçi Kurumlar V.D.476 0036 787
Mersis No:0678003678700011

1 Ocak 2019 tarihinde Ağaoğlu Şirketler Grubu'nda iş hayatına başladı. Bu tarihten itibaren finans departmanında çeşitli görevlerde bulundu. 2024 yılında Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Genel Müdürlük görevini üstlendi.

Evli ve iki çocuk annesi olan Sena İbrahimağaoğlu Kırcal, İngilizce ve Almanca bilmektedir.

Hakkı İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi

Hakkı İbrahimağaoğlu, 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 Ağaoğlu Şirketler Grubu şirketlerinde Enerji Grubu Başkanı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Hakkı İbrahimağaoğlu, enerji grubu yönetiminden önce Ağaoğlu Şirketler Grubu şirketlerinde inşaat, satış ve pazarlama bölümlerinde de aktif olarak görev aldı. 2007 yılında enerji sektörüne giren Ağaoğlu Grubu'nda geliştirilen tüm enerji projelerinde aktif olarak rol aldı. İş hayatına ek olarak 17 yıldır motor sporları ile ilgilenen Hakkı İbrahimağaoğlu, 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 Ağaoğlu 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 Ağaoğlu Şirketler Grubu'na İcra Kurulu Başkanı (Chief Executive Officer-CEO) olarak atanan M. Burak Kutluğ, ileri derecede Fransızca ve İngilizce bilmektedir.

Derya Deniz Yılmaz Adaloğlu – Yönetim Kurulu Üyesi

İş hayatına Citibank Bireysel Bankacılık Bölümü'nde başladı ve çeşitli görevler üstlendi. 2005 yılında denetim sektörüne geçen Adaloğlu, 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. Adaloğlu, 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 Adaloğlu, 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.

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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Bululu Mardin Cad. Park City Sitesi
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0(212) 333 20 17 Fax: 0(212) 333 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Etilim Ticaret Sicil No: 35 928
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 00 8359
Mersis No: 0922008835900017
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 1091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 00009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 Akademi City
İç Kapı No: 188 Beşiktaş İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 00 8359
Mersis No: 0922008835900017

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	352.790.000,00	62,03
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	Deryalar Elektrik Üretim A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 14.08.2025 tescil tarihli olarak devrolmuştur.	-	-
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
Amaden Madencilik Sanayi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi	13.01.2025 tarihinde tüm paylarını devretmiştir.	6.100.000,00	61
Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi	Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur.	3.850.000,00	47,50
Durusu Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi	Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 16.12.2024 tescil tarihli olarak devrolunmuştur.	6.438.000,00	29

Ali İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Başkanı				
Şirket Unvanı	Görevi	Durum	Sermayedeki Payı	
			Tutar (TL)	Oran (%)
Ekinli Elektrik Enerji Üretim ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi	Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 16.12.2024 tescil tarihli olarak devrolunmuştur.	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	Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur.	3.600.000,00	35,29
Yedisu Enerji Üretim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi	Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur.	5.000.000,00	100,00
Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi	Devam ediyor	7.599.110,96	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	Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 16.12.2024 tescil tarihli olarak devrolunmuştur.	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	405.589.864	36,15
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	-	-

JAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mahallesi Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok No:1 Kat:3 34335 İSTANBUL
Tel:0(212) 352 00 00 Faks:0(212) 352 00 00
E-posta: info@jakif.com.tr
Kurum İçi Sınırsız Kullanım İçin Kişisel Veri Değeri
İstanbul Ticaret Sicil No: 35750
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8 922
Mersis No: 0-9220-0883-5900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Mahallesi F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Akademi Yolu / İSTANBUL
Kozyatağı / D. 091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Mahallesi F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Akademi Yolu / İSTANBUL
Kozyatağı / D. 091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis No:04 800357 8700011

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	31.790.000,00	5,58
Uludağ Tur-Uludağ Turizm ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	20.11.2023 tarihinde paylarını devretmiştir. Üyeliği devam etmektedir.	30,80	0,000051
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	Şirket, Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 30.01.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur.	50.000,00	100
Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi	Devam ediyor	250.000,00	100
A2G Teknoloji Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi ve Pay Sahibi	Şirket, Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 30.01.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur.	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	Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur.	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	Şirket, Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 30.01.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur.	-	-
Ağaoğlu Yeşil Tarım Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Aya Sırsı
F-2/A Blok No: 34333 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırsız Kullanıcı: KİSEL VE DEĞER
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 36720
Boğaziçi Kurumlar V.D. 222 008 809
Mersis No: 0 9220 0983 600001

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

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Atasehilan İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 478 009 87
Mersis No:04780036700011

Hakkı İbrahimağaoğlu – Yönetim Kurulu Üyesi				
Şirket Unvanı	Görevi	Durum	Sermayedeki Payı	
			Tutar (TL)	Oran (%)
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	Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur	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
Yalıçiftlik 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	Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur	-	-
Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Eski unvanı ile Ağaoğlu Sürdürülebilir Enerji ve Teknoloji Yatırımları A.Ş.)	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
Westwind Proje 1 Enerji Ticaret Ltd. Şti.	Müdür	Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur	-	-
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 devrolunmuştur.	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 devrolunmuştur.	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	16.992,00	0,00
Güneşgün 4 Enerji Üretim Danışmanlık Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Masa Site
F-2/A Blok No: 78 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 270903 / Mersis No: 092200833000017
Kurum İçi Sınırsız Kullanım İçin
Kırsal Yatırım Değeri
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul - Kartal Şubesi No: 357224
Boğaziçi Kurumu V.D. 922 008 833
Mersis No: 0 9220 0833 0000017

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur B. Blok No: 4F
İç Kapı No: 2 Altınşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 922 862812
Ticaret Sicil No: 450338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur B. Blok No: 4F
İç Kapı No: 2 Altınşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumu V.D. 922 862812
Ticaret Sicil No: 450338-5
Mersis No: 092200833000017

Hakkı İbrahimağaoğlu – 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	-	-

Mehmet Burak Kutluğ – Yönetim Kurulu Üyesi				
Şirket Unvanı	Görevi	Durum	Sermayedeki Payı	
			Tutar (TL)	Oran (%)
Tasfiye Halinde 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. (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	-	-
Venka Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
Ağaoğlu Çekmeköypark Yönetim Hizmetleri 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	Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile birleşme sebebiyle tasfiyesiz infisah suretiyle 24.04.2025 tescil tarihli olarak devrolunmuştur.	-	-

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	-	-

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mh. Sıra
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34398 ANKARA
Tel: 0212 332 15 77-5000
Kurum İçi Sınırsız Kullanım İçin
Matruh Ticaret Sicil No: 288728
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 0006359
Mersis No: 093200982000017

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

140

İmza Yönetim Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bld. No: 3 Ağaoğlu Menkul
İç Kapı No: 2 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 0006359
Mersis No: 093200982000017

YÖNETİM KURULU			
Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Bekir Murat ÖGEL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2024 tarihinden 11.12.2027 tarihine kadar yaklaşık 1 yıl 8 ay

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

Şirket esas sözleşmesinin “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 ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı 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 Yilmazer
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Bekir Murat Ögel	Hakkı İbrahimağaoğlu, Derya Deniz Yılmaz Adaloğlu

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda verilmektedir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel:0(212) 362 36 21 E-posta: bilgi@vay Yatirim.com.tr
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değeri
Boğaziçi Kurumlar V.D. 924 000 0000
Mersis No: 064320-0293-5000

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı / Blok No:4B
İç Kapı No:2 Atasehilan / MANBUL
Kozyatağı V.D. 1009 362812
Ticaret Sicil No: 367338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Barbados Mah. Inlet, Bk. No.3 Aagajin My Network
le Kapl Itto:185 Alasey V.185
Bogazaj: Hualmiller V.D.478 0058 787
Mensis: 10:04780036378700011

çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

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.agaoglugvo.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 dağıtılabilir.

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 dağıtılabilir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Mah. D.2 Blok No: 2 Kat: 2
F-2/A Blok No: 2 Kat: 2 Kat: 2 Kat: 2 Kat: 2
Tel: 0(212) 352 35 20 Fax: 0(212) 352 35 20
E-posta: info@vym.com.tr
Kurum İçi Sınırsız Kurumlar V.D. 922 00 00 00
Mersis No: 0-9220-0883-5900000

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Kat: 2 Kat: 2 Kat: 2 Kat: 2
Kozyatağı V.D. 922 00 00 00
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası: 0099186281200001

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
		İbrahimağaoğlu, Hakkı İbrahimağaoğlu, Ali Can İbrahimağaoğlu, Sena İbrahimağaoğlu Kırcal ve Onur İbrahimağaoğlu			
Toplam				595.348.000	100,00

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

Şirket'in yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek bir anlaşma bulunmamakla birlikte, SPKn'nun 28'inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen durumların ortaya çıkması halinde

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Marın Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 333 33 77 Fax: 0(212) 357 09 22
E-posta: info@yakif.com.tr
Ticaret Sicil No: 357030
Bölge Sicil Kurumu V.D. 922 009 0050
Mersis No: 0-9220-0922-590001

AGAOGLU AVRASYA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhtilalir Evi Yanı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Altınordu / İSTANBUL
Kozyatağı Yolu No:91862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhtilalir Evi Yanı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Altınordu / İSTANBUL
Kozyatağı Yolu No:91862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

01 Ocak - 31 Aralık 2024		
İlişkili Taraflara Satışlar	Kira Gelirleri	Sabit Kıymet Satış Gelirleri
Deryalar Elektrik Üretim A.Ş.	64.159	--
Westwind Proje1 Enerji Ticaret Ltd.Şti.	64.159	--
Durusu Enerji Üretim A.Ş.	64.159	--
Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	64.159	--
Ağaoğlu Eğitim Ve Kültür Yatırımları A.Ş.	64.157	--
Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	64.157	--
İstanbul İnşaat Ve İnşaat Mal.San.A.Ş.	64.157	--
Yedisu Enerji Üretim A.Ş.	64.157	--
Uludağ Tur Uludağ Turizm Ve Tic.A.Ş.	64.156	--
Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş.	64.153	--
Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.	64.153	--
Optimum Enerji Üretim A.Ş.	64.153	--
Ağaoğlu Turizm Ve İnşaat A.Ş.	64.153	--
Amaden Madencilik San.A.Ş.	59.500	--
Aca Yönetim Hizmetleri A.Ş.	57.100	--
Marmaris Çiftlik Ada Turizm Yatırımları A.Ş.	57.098	--
Kuşaklıkaya Otel Ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	57.091	--
Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	55.903	--
Snk Proje Geliştirme Ve Tic.Aş	51.692	--
Ağaoğlu Eğitim Vakfı	51.689	--
Akdeniz Gayrimenkul A.Ş.	49.981	--
Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.	47.767	--
Ağaoğlu Yönetim Hizmetleri A.Ş.	45.977	--
Güneşgün 4 Enerji Üretim Danış.San.Ve Tic.A.Ş.	42.577	--
Venka Elektrik Üretim San.Ve Tic.A.Ş.	40.240	--
Ağaoğlu Yeşil Tarım Yat.A.Ş.	27.785	--
Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Aş.	27.044	--
Toplam	16.580.401	111.434.278

19 Aralık - 31 Aralık 2023	
İlişkili Taraflara Satışlar	Kira Geliri
Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	6.098.301
Toplam	6.098.301

İlişkili taraflardan yapılan alışlar ve/veya ödenen giderler aşağıdaki gibidir:

01 Ocak - 31 Aralık 2025			
İlişkili Taraflardan Alışlar	Gayrimenkul Alımı	Yansıtma Giderleri	Adat Faizi Giderleri
Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	452.650.773	923.376	3.743.271
Toplam	452.650.773	923.376	3.743.271

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mah. Markin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No: 6 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0(212) 332 00 00 Fax: 0(212) 332 36 20
E-posta: bilgi@vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 324 84
Bodazici Kurumu V.D. 922 00 00 33
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

AĞAOĞLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 000 00 2812
Ticaret Sicil No: 33 038-5
Mersis Numarası : 0800185281200001

01 Ocak - 31 Aralık 2024					
İlişkili Taraflardan Alışlar	Gayrimenkul Alımı	Adat Faizi	Aidat Gideri	Tamir, Bakım, Onarım Ve Hizmet Bedeli	Yansıtma Giderleri
Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	501.285.972	589.443	178.480	21.625.493	1.351.220
Maslak 1453 Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	--	1.791.271	--	--
Ağaoğlu Turizm Ve İnşaat A.Ş.	--	--	324.682	--	--
Toplam	501.285.972	589.443	2.294.433	21.625.493	1.351.220

19 Aralık - 31 Aralık 2023	Faiz Gideri
Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	626.320
Toplam	626.320

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

(TL)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Hasılat	1.301.767.963	686.466.938	6.098.301
İlişkili taraf gelirleri	52.570.703	128.014.679	6.098.301
İlişkili taraf gelirleri/Hasılat	4,04%	18,65%	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 arı 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 oluşmaktadır.

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,

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 B Şişli 34335 İSTANBUL
Kurum İçi Sınırlı Kullanım / Kişisel Veri Değil
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 337228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0993-54000017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 101112812
Ticaret Sicil No: 27338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0-9220-0993-54000017

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.

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, 31.12.2024 ve 31.12.2025 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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Martin Cad. Park Aya Ofis
F-2/A Blok No:1 Beşiktaş 34336 İstanbul
Tel: 0 212 357 20 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul T.C. Sicil No: 35720
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8000
Mersis No: 0-9220-0893-5900013

AGAÖĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:41
İç Kapı No:2 Atasekiryolu İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 009 362812
Ticaret Sicil No: 291 338-5
Mersis Numarası: 00913628120001

İlmi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 Akseki My Newwork
İç Kapı No:11 Akseki My Newwork
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8000
Mersis No: 0-9220-0893-5900013

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Artırım Kaynağı (Nakit, alacak mahsubu, aynı vb.)	Ticaret Siciline Tescil/TTSG İlan Tarihi
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 değerinde 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 ulaşılammış 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'n 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'na 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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etilülü Mardin Ca. Park Maya Sires
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Ticaret Sic. No: 27228 158
Bogaziçi Kurumlar V.D. No: 8359
Mersis No: 0-9220-0001500001

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Atasehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. No: 862812
Ticaret Sic. No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 Ateşli My Network
İç Kapı No:18 Beşiktaş / İstanbul
Bogaziçi Kurumlar V.D. No: 471802787
Mersis No: 004780036700011

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.

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi:
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34355 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 17 Fax: 0(212) 352 35 20
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değilim.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 25773
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 55 335
Mersis No: 080220-0883-59000017

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 009 362812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200000

Komite Adı	Başkan	Üye
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 İzahname 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 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. 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 Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan 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 çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. 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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler 1. Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272357 Tic. Sic. No: 272357
Boğaziçi Kurumlar V.D. 22 000 8359
Mersis No: 0-9220-0890 59000017

AGAÖĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnşaatçı Bld. 4. Kat F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Atasehilan/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 22 000 862812
Ticaret Sicil No: 27338-5
Mersis Numarası: 000013628120000

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.

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. Şirket tarafından işbu izahname tarihiyle aylık kira sözleşmelerine ilişkin bilgiler 10.2.1. bölümde yer almaktadır.

Gelir Paylaşımı Sözleşmesi

Şirket ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. arasında akdedilen 01.10.2025 tarihli "Çekmeköy Park AVM Gelir Paylaşım Sözleşmesi" ve bu sözleşmeye ilişkin 29.12.2025 tarihli protokol kapsamında; Şirket'in portföyünde yer alan Çekmeköy Park projesi dahilindeki sözleşmeye konu taşınmazlar için marka karması oluşturulması ve verimliliğin artırılması adına sözleşmede belirtilen taşınmazların kiralama faaliyetinin Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. tarafından yerine getirileceği düzenlenmiştir. Bu sözleşme gereği, sözleşmeye konu taşınmazların, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. veya Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'nin yetkilendireceği/görevlendireceği/vekalet vereceği gerçek veya tüzel kişiler tarafından kiralanabileceği, kira bedellerinin tahsil edilebileceği, alt kira sözleşmesine konu edilebileceği, birleştirilip bölünebileceği vb. hususlar düzenlenmiştir.

Şirket, Çekmeköy Park AVM'deki tüm taşınmazların kiralınması sonucunda, ortak giderler, yönetim giderleri, yönetim hizmeti için ödenen ücretler, bakım ve onarım giderleri gibi her ne

Şirket tarafından, halka arz kapsamında gerçekleştirilecek ortaklık yapısındaki değişikliklerle ilgili olarak, anılan genel kredi sözleşmesi kapsamında Odea Bank tarafından 30.12.2024 tarihinde düzenlenen banka muvafakatnamesi temin edilmiştir. Anılan bu muvafakatname kapsamında Şirket paylarının halka arzına engel bir durum bulunmamaktadır. Muvafakat yazısına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Kredi Veren	Sözleşme Tarihi	Kredi Limiti	Müteselsil Kefil & Kefalet Tutarı	Banka Muvafakat Yazısı Tarihi
Odea Bank	28.12.2023	17.100.000 EUR	Ali İbrahimağaoğlu (17.100.000 EUR) Amaden (17.100.000 EUR) Akdeniz İnşaat (17.100.000 EUR)	30.12.2024

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

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 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 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.

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01-31.12.2023	Reform Bağımsız Denetim A.Ş.	Ceyhun Gönen	Olumlu

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01-31.12.2024	Reform Bağımsız Denetim A.Ş.	Ceyhun Gönen	Olumlu
01.01-31.12.2025	Reform Bağımsız Denetim A.Ş.	Ceyhun Gönen	Olumlu

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) %5’i (yüzde beş) kanuni yedek akçeye ayrılır.

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.

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, İhraççı'nın 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 İhraççı'nın 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
Toplam						176.000.000	

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
Toplam						105.652.000	

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.

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
Toplam						70.348.000	

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 75 77 Fax: 0(212) 352 75 20
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil
İstanbul Ticaret Sicil No: 35782
Boğaziçi Kurumlar V.D. 924 38 359
Mersis No: 080900367800011

167
AĞAOĞLU AVRASYA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bk. No:3 Ağaoglu My Newworld
İç Kapı No:2 Akmerkezi İSTANBUL
Kozyatağı Yolu No: 491862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 080918628120000*

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bk. No:3 Ağaoglu My Newworld
İç Kapı No:2 Akmerkezi İSTANBUL
Kozyatağı Yolu No: 491862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis No: 080918628120000*

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
Toplam		70.348.000	10,04

Payların ISIN Kodu, SPK onayını takiben temin edilecek olup MKK nezdinde kaydedilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

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

İç kaynaklardan sermaye artırımı 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 kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları kaydedilme 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

Satış 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.

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mah. in Cad. Par. 1. Kat, 34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27330
Tel: 0(212) 352 11 11 Fax: 0(212) 352 11 12
E-posta: info@yakif.com.tr
Bogaziçi Kurumlar V.D. 922 000 335
Nispetiye Mah. 1. Kat 34390 Beşiktaş/İSTANBUL

AGAÖĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 009185312
Ticaret Sicil No: 292638-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 009185312
Mersis No:0009186281200001

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 mevzubahis 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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34366 İSTANBUL
Tel: 0(212) 362 35 77 Faks: 0(212) 352 35 00
Kurum İçi Sınırsız Kullanım Kartı No: 35700000000000000000
İstanbul Şubesi No: 35700000000000000000
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 0000
Mersis No: 0-92200-0000-35700000000000000000

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4P
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 005 000 0012
Ticaret Sicil No: 297314-5
Mersis Numarası : 0809187204200000

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 bilançooya 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 katılabilirler 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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Kona Sokaç
F-2/A Blok No:18 B.Şişli 34335 İSTANBUL
Kurum içi Sınır dışı Kurumlar Kipazeli Veri Değeri
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35722
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 830
Mersis No: 08020083000000000000000000

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir 34741 İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0093800012
170 Ticaret Sicil No: 447334-5
Mersis Numarası : 00931862012000000000000000

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4F
İç Kapı No:188 Ataşehir 34741 İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D:478 0036 700
Mersis No:08040036700011

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhtilam Bv. No:3 Akademi My Newcom
İç Kapı No:188 /Aşağıca /İstanbul
Bogazici Köyü /Kadıköy /İstanbul /T.C. 34787
Mersis No:04780036787000111

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 temliki 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.

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272200
İstanbul Vergi Sicil No: 352200
Bogazici Kurumlar D. 922 008 355
Mersis No: 3522003835900000

Kurum İçi Sınırsız Kurumlar

Kişisel Veri Değeri

AGAĞLU AVASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros M. Hanım Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:18 Kat:1 / Beşiktaş / İstanbul
Kırsal Yolu V.D. : 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200000

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros M. Hanım Bulvarı F Blok No:3 Kat:1 / Beşiktaş / İstanbul
İç Kapı No:18 Kat:1 / Beşiktaş / İstanbul
Bogazici Kurumlar D. 478 008 78
Mersis No: 3478003870000000

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 muhalefeti tutanağa geçirten, 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 itibarı 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.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. 1. Etage, Marmara Cad. F. Blok No: 4
F-2/A Blok No: 1 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27335
Kurum İçi Sınırsız Kullanım Kartı
Tic. Sic. No: 27335
Bölgesel Kurum V.D. 922 000 8359
Mersis No: 0922008930000047

AGAĞLU AKRASI YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnşaatı Bulvarı F Blok No: 4
İç Kapı No: 2 Atasözü İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 922 000 862812
Ticaret Sicil No: 27338-5
Mersis Numarası: 0922008930000047

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 karşılanmasına ve halka arz edilecek payların Şirket'in halka açıklık oranının asgari %25 olmasına yetecek tutarda satılması şartıyla, 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 Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin lider aracı kurum ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin eş lider aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, Info 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 artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtabilecek 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,

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akut Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mağ. 3. Kat
E-2/A Blok No:1 / Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274923 / Mersis No: 357228
İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 357228 922 008 8359

AGAAGLU AVRASYA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274923 / Mersis No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 357228 922 008 8359

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274923 / Mersis No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 357228 922 008 8359

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 satış 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 kaydetme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

177

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 kuruluşlardır¹.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar²:

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar’la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman 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 şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye’de satın alacaklardır.

SPK’nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname’nin 25.1.14 maddesinde yer alan, halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar Grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

Başvuru Şekli:

Şirket paylarının halka arzına katılmak isteyen tüm yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu 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 İfo 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:

¹ 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 bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2’sini geçemez.

² 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 İfo Yatırım, söz konusu hükme uyum sağlayacağı ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul’a hitaben 13.12.2024 tarihli taahhütname vermiştir.

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 dağıtılınca kadar devam edilecektir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:

Her bir yurt içi kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Vakıf Yatırım ve İfo 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 (PYŞ) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYŞ'ler ve PYŞ'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları 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 İno 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 dağıtıma tabi olacaktır.

İnfo 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 İfo Yatırım'a bildirecektir.

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

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu 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 ve Ağaoğlu 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 ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilir. Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları için "talep bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile Halka Arz Fiyatı'nın çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla başvuruda bulunulamayacaktır.

i- Nakden Ödeme:

Yurt içi bireysel yatırımcılar ve Ağaoğlu 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 ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat oranları ve teminata alıştır 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	0,85	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda	Özel Sektör Borçlanma Araçlarında Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı

alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt içi bireysel 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 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 ihtarla 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 olacaklardır.

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:

Yurt içi kurumsal yatırımcılar Vakıf Yatırım ve İnfö 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 İnfö 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 İnfö 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 İnfö 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 İnfö Yatırım'ın hesaplarına aktarılacaktır. Halka arz edilen pay bedelleri, Vakıf Yatırım ve İnfö Yatırım tarafından tahsil edilince, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arz için açılmış olan hesaplarına, payları doğrultusunda aynı gün yatırılacaktır. Halka arza katılan yatırımcıların ödeyecekleri pay bedelleri halka arza aracılık eden

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Kardin Cad. Park Paya Sıra
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34395 İstanbul
Tel: 0212 351 1077 Faks: 0212 352 36 20
Kurum İçi Sınırsız Kullanım İçin Geçerlidir
Ticaret Sicil No: 272268
Boğaziçi Kurumlar V.D. 92/006/3359
Mersis No: 0-9220-0933-000017

AGAOGLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnhamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 99/062812
Ticaret Sicil No: 27338-5
Mersis Numarası: 000906281200001

İnfö Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İnhamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 99/062812
Ticaret Sicil No: 27338-5
Mersis No: 0-9220-0933-000017

Hesap Sahibi	Ağoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.
Şube	Kozyatağı Kurumsal
IBAN Numarası	TR 200001500158007367508579

Hesap Sahibi	Ali İBRAHİMAĞAOĞLU
Banka	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.
Şube	Kozyatağı Kurumsal
IBAN Numarası	TR 760001500158007320188740

Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Etiler, Maslak, Çankaya, Söğütözü, Ankara, İzmir ve Denizli şubeleri, Ataşehir, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Levent, Şişli, Tuzla, Adana, Balıkesir, Bursa, Gaziantep, Kırıkkale ve Mersin İrtibat Büroları, www.infoyatirim.com

internet sitesi, İnoTrade Pro ve İnofox mobil uygulaması

KONSORSİYUM ÜYELERİ

A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No:173 İç Kapı No:29 Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 371 18 00 Faks: 0212 371 18 01

Adana-Seyhan, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara-Tunalı Hilmi, Antalya, Bursa, Çanakkale, Eskişehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul-Merkez, İstanbul Nurol Tower, İstanbul-Kadıköy, İzmir, İzmir-Konak İrtibat Şubeleri, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet sitesi

ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Keskin Kalem Sok. No:29, 34394 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 216 26 61 Faks: 0212 266 05 43

İzmir Şube, www.acar.com.tr internet sitesi, Acar Mobile mobil uygulaması ve 0212 216 26 61 no'lu telefon

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:22-26 İç Kapı No:49 Ümraniye/İSTANBUL

Tel: 0212 444 09 68 ve 0212 304 19 19 Faks: 0216 519 03 71

Genel Müdürlük, Sarıyer Şube, Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Maslak İrtibat Bürosu, Bağdat Caddesi İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, İzmir İrtibat Bürosu, Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu, Konya İrtibat Bürosu, Gaziantep İrtibat Bürosu ve www.ahlatciyatirim.com.tr, AHL PRO mobil uygulaması

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları; 0 212 213 08 00 numaralı telefon, www.alnusyatirim.com internet sitesi ile Alnus Trader mobil uygulaması

ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer – İstanbul

Tel: 444 00 54 / 0212 315 58 00 Faks: 0212 231 38 42

Alternatif Trader mobil uygulaması, <https://www.alternatifmenkul.com.tr> internet sitesi, 444 00 54 no'lu telefon

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Bulvarı Mardin Cad. Çankaya Şişli
F-2/5 Blok No:10 Beşiktaş 34320 İstanbul
Kurum İç Sınırsız Kullanım Kartı No: 0212 352 16 21
Ticaret Sicil No: 27228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 925288 0350
Mersis No: 08090035000000000000000000

186

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0001862812
Ticaret Sicil No: 297338-5
Mersis Numarası: 00091862812000000000000000

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3 A Kat:3/5 Şişli
İç Kapı No:10 Beşiktaş 34320 İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 470036187
Mersis No: 0809003618700011

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Yamanevler Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0216 649 77 00 Faks: 0216 634 58 78

Anadolu Yatırım Genel Müdürlük ve Şubeleri ve Anadolubank'ın Tüm Şubeleri, Anadolubank Mobil Uygulaması

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu/İstanbul

Tel: 0212 310 63 84 Faks: 0212 310 62 10

Merkez Şube: Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul, Bostancı Şube: Tel: +90 212 310 6010 Bağdat Cad. Büyükhanlı Konutları B1 BL K:3 d:13 Suadiye İstanbul, Ankara Şube: Tel: +90 212 310 6082 Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bul. A No: 9a İç Kapı No: 335 Çankaya/Ankara www.atayatirim.com.tr internet adresi, Aktif Yatırım Bankası A.Ş. ve şubeleri ve T.O.M. Katılım Bankası A.Ş. (Tel: 0212 310 60 60) ile Ata Yatırım, NKolay ve Hadi Yatırım Mobil uygulamaları

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy/İstanbul

Tel: 0216 547 13 00 Faks: 0216 547 13 98 ve 0216 547 13 99

444 1 263 numaralı telefon ve www.bmd.com.tr internet sitesi ile BMD Trader mobil uygulaması

BTCTURK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür, Nispetiye Cd No:56, 34340 Akmerkez B3 Kat:12 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0212 706 75 00 Faks: 0212 706 75 60

BtcTurk Hisse mobil uygulaması

BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Büyükdere Caddesi No:173 1. Levent Plaza B Blok Kat:5 Şişli / İstanbul

Tel: 212 410 05 00 Faks: 212 410 05 05

Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve İrtibat Büroları, 212 410 05 00 numaralı telefon, www.bullsyatirim.com internet sitesi, Bulls Yatırım Mobil Uygulaması

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 317 27 27 Faks: 0212 317 27 26

Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri <https://www.burgan.com.tr> <https://www.burganyatirim.com.tr> internet siteleri ve Burgan Trade mobil uygulaması

COLENDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İnkılap Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:2, Blok No:4, İç Kapı No:16, 34768 Ümraniye- İstanbul

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34349 İSTANBUL
Tel: 0212 310 63 84 Faks: 0212 310 62 10
Ticaret Sicil No: 35 228
Bulgazici Kurumier V.D: 22 008 8359
Mersis No: 08 9320 0895 000017

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 000 000 0812
Ticaret Sicil No: 43 338-5
Mersis Numarası : 000 000 281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 000 000 0812
Bulgazici Kurumier V.D: 22 008 8359
Mersis No: 08 9320 0895 000017

188

Gedik Yatırım tüm şubeleri; 0 216 453 00 53 numaralı telefon, www.gedik.com internet sitesi ve Gedik Trader mobil uygulaması

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul

Tel: 0212 244 55 66 Faks: 0212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube, Bursa Şube, Adana Şube ve Ankara Şube, www.global.com.tr internet sitesi, Global On-Line mobil uygulaması ve 444 03 21 telefon numarası

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İSTANBUL

Tel: 0216 285 09 00 Faks: 0216 688 53 90

Halk Yatırım İstanbul (Avrupa), İstanbul (Asya), İstanbul (Beylikdüzü), İstanbul (Kadıköy), Adana, Ankara, Ankara Başkent, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun Şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, 444 42 55 numaralı telefon ile www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet siteleri, Halk Yatırım Trader ve Halkbank Mobil uygulamaları

ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Dereboyu 2 Caddesi No:13, 34398 Sarıyer İstanbul

Tel: 0212 276 27 27 Faks: 0212 276 29 00

ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.icbcyatirim.com.tr internet sitesi ve ICBC Yatırım mobil uygulaması

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 8 Kat: 10 Sarıyer / İstanbul

Tel: 0212 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir Şubeleri ve ING Özel Bankacılık Şubeleri; 0850 222 06 00 numaralı telefon ve www.ing.com.tr internet sitesi, ING MOBİL uygulaması

INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cd.126, Özsezen İş Merkezi C Blok 34394 Şişli İstanbul

Tel: 0212 238 88 88 Faks: 0212 347 66 00

Ankara, İzmir, Edremit, Eskişehir, Finans Şehir, Kadıköy Rıhtım ve Giresun İrtibat Büroları; 0 212 238 88 88 numaralı telefon ile www.investaz.com.tr internet sitesi ve InvestAZ Borsa uygulaması

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Saat Sokak Spine Tower No:5 Kat:2 İç Kapı No:41-46 34398 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Kurum İçi Sınırsız Kullanım

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler Mardin Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok Kat:18 Blok No:34398 İSTANBUL
Tel: 0212 352 36 20
www.yatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257428
Mogaziçi Kurumlar V.D. 923/08 8359
Mersis No: 083300083590001

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:21 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatırım No: 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:21 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatırım No: 0091862812
Mersis No: 083300083590001

Tel: 0212 329 32 00 Faks: 0212 328 30 81

www.integralyatirim.com.tr internet sitesi ve 0212 329 33 10 numaralı telefon

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0212 350 20 00 Faks: 0212 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bodrum, Bursa, Çorlu, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Beylikdüzü, Boğaziçi, Etiler, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Tuzla, Yeşilyurt), İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İzmit, Kayseri, Konya, Mersin, Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web, TradeMaster Mobile Uygulaması, Herkese Borsa mobil uygulaması Herkese Borsa uygulamasında başvuru sırasında teminat olarak kabul edilebilecek kıymetler sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu'dur.), Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No: 22 -26 İç Kapı No: 37 Ümraniye/ İstanbul

Tel: 444 1 101

Kuveyt Türk Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, 444 1 101 numaralı telefon ve Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ: Mobil Şube*, Tradeplus uygulamaları

*Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılama durumunda geçerlidir. Şirket katılım endeksine dahil olma kriterlerine sahip değilse, bu kanallardan talep toplanmayacaktır.

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sk. No: 6 Safter İş Merkezi Şişli/ İstanbul

Tel: 0212 286 30 00 Faks: 0212 286 30 50

Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler 0 212 286 30 00 numaralı telefon ve www.marbasmenkul.com.tr internet sitesi ile Mtrader2 mobil uygulaması

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şehit Teğmen Ali Yılmaz Sk. No:13 Güven Sazak Plaza A Blok K:3-4 Beykoz/ İstanbul

Tel: 0216 681 34 00 Faks: 0216 693 05 70-71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Tüm şube ve İrtibat Büroları;

www.meksa.com.tr/ internet sitesi, Meksa Mobile uygulaması

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mah. Cad. Park May. Siresi
Etiler Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul
Tel:0212 350 20 00 Faks: 0212 350 20 01
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27422
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 000 000
Mersis No: 0800000922000000

AGAĞLU AVRAŞA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhtilal Caddesi F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Kat:10 / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhtilal Caddesi F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Kat:10 / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 000 000
Mersis No:0800000922000000

info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Hıranur Evi, No:3 Akademi My Newcom
İç Kapı No:183 / Kat:1 / Standart
Boğaziçi Kurumları V.D.4 / B.32/2787
Meris No:0478203678/000111

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak İstanbul, Türkiye

Tel: 0212 367 36 36 Faks: 0212 367 36 41

İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya ve Bağdat Caddesi Şubeleri ile www.unlumenkul.com internet siteleri ile Piapiri mobil uygulamaları

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL

Tel: 0212 319 80 80, Faks: 0212 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve

YKB İnternet Şube, Yatırım Dünyam websitesi, 444 0 444 telefon numaralı Müşteri İletişim

Merkezi, www.yapikredi.com.tr ve www.yatirimdunyam.com.tr internet siteleri, YKB Mobil

Bankacılık uygulaması ve Yatırım Dünyam mobil uygulaması

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL

Tel: 0 212 317 69 00 Faks: 0 212 282 15 50 – 51

Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler, 0212 317 69 00 telefon numarası, www.yf.com.tr ve YFTrade Mobile uygulaması

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44B İç Kapı No:15 Ümraniye/İSTANBUL

Tel: 0 216 590 17 00

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat Katılım Bankası A.Ş.*, Ziraat Dinamik Banka A.Ş., Prim Menkul Değerler A.Ş., Pay Menkul Değerler A.Ş.; 0 850 22 22 979 numaralı telefon; www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr ve www.ziraatkatilim.com.tr* ve www.ziraatdinamik.com.tr internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER, ZİRAAT MOBİL, ZİRAAT KATILIM MOBİL*, ZİRAAT DİNAMİK MOBİL mobil uygulamaları

(*) Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.

Eş Konsorsiyum Liderleri Info Yatırım ve Vakıf Yatırım ile birlikte her bir konsorsiyum üyesinin teminata kabul edeceği kıymetlere ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS

Kurum İçi Sınırsız Kullanım

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Elazığ Mah. Cad. Polaris Plaza Sires
PZİA Sires No: 34330 İSTANBUL
Tel: 0212 367 36 36 Faks: 0212 367 36 41
www.yapikredi.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 277248
Boğaziçi Kurumlar V.D. 923 08 0359
Mersis No: 080200367367100001

AGAĞLU AVRASYA YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 000 0862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0800186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Sok. F Blok No:4B Ataşehir/İSTANBUL
İç Kapı No:2
Boğaziçi Kurumlar V.D. 000 0862812
Mersis No: 0800186281200001

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	- Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Yoğun Fon - Değişken Fon - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro)
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O	- Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu) - TL DİBS - Döviz (ABD Doları, Avro), (İnt. Bank. Hariç) - Vadeli Mevduat Blokesi – TL, (İnt. Bank. Hariç) - Vadeli Mevduat Blokesi – ABD Doları, Avro (İnt. Bank. Hariç)
A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.) - Hisse Senedi Yoğun Fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro)
ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Para Piyasası Fonu

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Değişken Fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini)
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın İhraç Ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Yoğun Fon - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Değişken Fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) - Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL - Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
ALTERNATİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Hisse Senedi Yoğun Fon - Değişken Fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	- Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)

JAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebu İsa Mar. Cadd. Park Mh. Site-5
Kurulmuş / Kişisel Veri Değil: 16 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tel: 0212 252 49 17 Fax: 0212 252 33 20
www.jakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 351248
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 3359
Mersis No: 08320083359000000

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur B. Caddesi F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Altınşehir İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 00091862812000001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur B. Caddesi F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Altınşehir İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 0091862812
Mersis No: 00091862812000001

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
ANADOLUBANK A.Ş.	
ATA YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş. AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş. T.O.M. KATILIM BANKASI A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Pay (Bist 30'da yer alan paylar)
BTCTURK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur
BULLS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu • Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu • Kamu Borçlanma Araçları Fonu • TL DİBS • Eurobond (T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın İhraç Ettiği) • Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) • Kira Sertifikaları Katılım Fonları • Hisse Senedi Yoğun Fon • Değişken Fon • Pay (Bist 30'da yer alan paylar) • Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değeri

AKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Madin Cad. Erişimaya Sitesi
E-2/A Blok Kat: 3 Pasaj: 34333 İSTANBUL
Tel: 0212 352 35 20 Fax: 0212 352 36 20
İstanbul Ticaret Sicil No: 27106
Ergazici Kurumlar V.D. 922 08 5359
Mersis No: 080900809500001

AGAÖĞLU AVRASYA YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Evi Blok No:4B
İç Kapı No:2 Altınşehir İSTANBUL
Kozyatağı / T11: 065 862812
Ticaret Sicil No: 457338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Evi Blok No:4B
İç Kapı No:184 Altınşehir / İstanbul
Ergazici Kurumlar V.D. 922 08 5359
Mersis No:080900809500001

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	- Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL - Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, İngiliz Sterlini)
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. BURGAN BANK A.Ş.	Yoktur
COLENDİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası Katılım Fonları - Hisse Senedi Yoğun Fon - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) - Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi- TL - Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, İngiliz Sterlini)
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. DENİZBANK A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Yoğun Fon - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi(Avro, ABD Doları ve İngiliz Sterlini)

Kurum İçi Sınırsız Kullanım /

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler Mah. Nispetiye Cad. Park Plaza Site:
E-2/A Blok No:33 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel:0 (212) 350 33 33 Faks: 0 (212) 350 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35700
Borçlanma Kurumlar V.D. 922 008 / 259
Mersis No: 0 3320 0903 500001

AGAOGU AVASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Kozyataş V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Beşiktaş / İSTANBUL
Kozyataş V.D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis No: 0 3320 0903 500001

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Yoğun Fon - Kira Sertifikaları Katılım Fonları - Değişken Fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)
ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ING BANK A.Ş.	- Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) - Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) - Döviz (ABD Doları, Avro)

Kurum İçi Sınırsız Kullanım /

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Mh. Ya Sires
34396 İSTANBUL
Tel: (212) 342 28 77 Fax: (212) 342 28 20
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 27088
Boğaziçi Kurumlar V.D. 92208 0059
Mersis No: 0-0770-0007-000017

AGAÖĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. T. T. Kurumları F Blok No:4B
İç Kapı No: 1 / Beşiktaş / İSTANBUL
Kod: 27088
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. T. T. Kurumları F Blok No:4B
İç Kapı No: 1 / Beşiktaş / İSTANBUL
Kod: 27088
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis No: 0-0770-0007-000017

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	uygulamaları üzerinden BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.
PHILLIPCAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Yoğun Fonu - Değişken Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Değişken Fon - Hisse Senedi Yoğun Fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) - Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL - Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) - Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikaları Katılım Fonları
PUSULA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) - Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.)

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	- Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi – TL - Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
QNB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Değişken) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken) - TL DİBS (Değişken) - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) (Değişken) - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Değişken) - Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) (Değişken) - Döviz Blokesi - ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini (Değişken)
QNB BANK A.Ş.	Para Piyasası Fonu (Değişken) (Sadece QNB Portföy Para Piyasası Fonu - F15) (QNB Mobil'den alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır.)
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ŞEKERBANK T.A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ODEABANK A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Kamu Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Yoğun Fonu - Değişken Fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	- Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Yoğun Fonu - Değişken Fon - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) - Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi - TL - Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Kira Sertifikaları Katılım Fonları
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) - TL DİBS (Yatırım danışmanı üzerinden iletilen taleplerde geçerlidir) - Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği) (Yatırım danışmanı üzerinden iletilen taleplerde geçerlidir) - Pay (Bist 30'da yer alan paylar) (VBTS ve brüt takas kapsamındaki hisse senetleri hariç) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro) (Yatırım Dünyam internet sitesi ve mobil uygulaması hariç)
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	- Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) - Vadeli Mevduat - TL - Döviz Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin) - Vadeli Mevduat Blokesi - (ABD Doları, Avro, Sterlin)
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Özel Sektör Borçlanma Araçları (ÖSBA) (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir) - Hisse Senedi Yoğun Fon - Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir.) - Döviz Blokesi (ABD Doları, Avro)

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
	Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş., T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş., ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş., ZİRAAT DİNAMİK BANKA A.Ş. PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş., PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş. <i>*Şirket'in katılım endeksine dahil olma kriterlerini karşılaması durumunda geçerlidir.</i>	- Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu(Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) - Kira Sertifikası Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)

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:

Halka arzın fiilen gerçekleşmesi öncesi 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 ortaklaşa karar vermek ve karşılıklı olarak yazılı bildirimde bulunmak suretiyle bu sözleşmeyi derhal sona erdirip, halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebilecek ve/veya 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 ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin Şirket, paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi ve Eş Konsorsiyum Liderleri tarafından yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyebilecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya halka arza etki edebilecek tabi afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Eş Konsorsiyum Liderleri'nin Halka Arz Edilen Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla

- Ülke ekonomisi, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- Şirket'in yönetici ve ortakları ile Şirket hakkında Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ile Şirket ve/veya ortaklar aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli veya idari takip başlatılması,
- Eş Konsorsiyum Liderleri tarafından, Halka Arz Edilen Paylar'ın satışında yeterli talebin olmayacağıının veya yeterli derinlikte bir piyasanın olmayacağıının öngörülmesi hali,
- Halka arz süresi içinde, Şirket'in ve/veya Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname ile sirkülerde yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması,
- Toplanan kesin talebin halka arz edilen pay adedinden, belirtilen satışa sunulan pay miktarından az olması.

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

Kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar işbu İzahname'nin 25.1.3.2.b. numaralı "Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi" başlıklı bölümünde anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

Talep miktarının 1 (bir) adet (1 TL) ve katları şeklinde olması şarttır.

Ayrıca, yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir. İşbu İzahname'nin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtımına dâhil edilmeme durumu saklıdır.

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değeri

AGAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnşaatçı Bulvarı F Blok No:41
İç Kapı No:2 Kat:5 Şişli / İSTANBUL
Kozyatağı / D. 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 00091862812000000000000000

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.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) 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 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

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

Şirket'in 13/12/2024 tarihli ve 2024/26 sayılı halka arza ilişkin almış olduğu yönetim kurulu kararı uyarınca 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. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, ihraççının (www.agaoglugyo.com.tr), halka arzda satışa aracılık edecek olan İfo Yatırım'ın (www.foyatirim.com) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet siteleri ile KAP'ta ilan edilecektir.

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Cad. Park Mas. Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34333 İSTANBUL
Tel: (212) 352 35 77 Fax: (212) 352 35 20
Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Belgisi
Ticaret Sicil No: 272812
Mersis No: 08020035235200011

AGAÖGLÜ AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. : 01050002812
Ticaret Sicil No: 272812-5
Mersis Numarası : 080200352812000011

İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bk. No:3 Ağaçlıky Nework
İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul
Bogazici Kurum V.D. : 01050002812
Mersis No: 08020035281200011

Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10 (yüzde on) altına düşmemesi şartıyla;

SPK'nın 19.09.2024 tarih 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.

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

Yurt İçi 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 %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide bulundukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

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 borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanacaktır.

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 ve Ağaoğlu Şirketler Grubu Çalışanları'na Dağıtım:

Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu gruplar için iletilen taleplerin bu gruplara tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu gruplar için iletilen taleplerin bu gruplara tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda; 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 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

Kurum İçi Sınırsız Kullanım /

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mah. 18. Beşiktaş 34335 İstanbul
Tic. Sic. No: 270977 Fax: 0(212) 333 3333
www.vakifyatirim.com.tr 211
İstanbul Ticaret Sicil No: 33253
Borçlar Kanunu V.D. 922 000 0000
Mersis No: 08090000000000000000

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 909 000 2812
Ticaret Sicil No: 270938-5
Mersis Numarası : 0009186281200000

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 909 000 2812
Ticaret Sicil No: 270938-5
Mersis No: 0009186281200000

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 dağıtılınca 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.

Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontroller sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması halinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı 2. talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilirlik 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 mümkün değildir.

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 bulundukları 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

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 21,10 TL olarak belirlenmiştir.

Eş Konsorsiyum Liderleri olan Info Yatırım ve Vakıf Yatırım'ın ve her bir Konsorsiyum üyesinin halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıda yer almaktadır.

Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluşta Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
İFO YATIRIM MENKUL	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur.	Yoktur.	MKK Tarifesi

Kurum İçi Sınırsız Kullanım /

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etilim Mah. Cad. Park Maya Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271577 Fax: (212) 353 33 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul T.C. Ticaret Sicil No: 271577
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 92333/8338
Mersis No: 0802005933000000

AGAGÖLLÜ AVRASYA YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Mah. F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Akmerkezi / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. No: 091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0009186281200001

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Mah. F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Akmerkezi / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. No: 091862812
Mersis No: 0009186281200001

Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
DEĞERLER A.Ş.						
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ	Saklayıcı Kurum hesap açma tarifi si uygulanaca ktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifi si uygulanaca ktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifi si uygulanaca ktır.	Takasbank Tarifi si Yüzbinde 10 + BSMV	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	MKK Tarifi si + BSMV	MKK Tarifi si + BSMV	Yürürlükteki eft skalası uygulanaca ktır.	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
VAKIF KATILIM BANKASI AŞ** **Halka arz olacak Şirket'in katılım endeksi kriterlerine uygun olması durumunda geçerlidir.	Yoktur.	Saklayıcı Kurum Virman tarifi si uygulanaca ktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifi si uygulanaca ktır.	Yoktur.	Yoktur.	Müşteride n sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır .
A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın tarafımızda n aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'nın almış olduğu ücret.	Takasbank üzerinden alınmaz.	Takasbank'ı n almış olduğu EFT ücreti.	-	MKK'nın tarafımızda n aldığı ücretler aynen yansıtılır.
ALNUS YATIRIM MENKUL	-	-	50 TL	1-10000 TL - 9.50+BSMV	-	-

Kurum İçi Sınırsız Kullanım İçin Geçerli

AGAÖĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlâk-ı İsmailiye F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Kat:1 / İSTANBUL
Kozyatağı / İD : 0091862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası : 0009186281200001

Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
				Azami:525 TL+ BSMV(10.5 00.000.- TL'yi aşan tutarlar için)		
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	13,56 TL + BSMV	Yoktur.	Onbinde 0,3 35,17 TL + BSMV alt limit 175,85 + BSMV üst limit	14 TL + BSMV (TL EFT işlemleri) 30 USD + BSMV (Yabancı para EFT işlemler)	Yoktur.	Yoktur.
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	325 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	Yoktur.	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
KUVEYT TÜRK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur.	Yoktur.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.

Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	Yoktur.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanmaktadır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Yoktur.	Yoktur.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT Tarifesi	Yoktur.	Yoktur.
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	5 TL + BMV	Web sitesinde ilan edilen tarife uygulanmaktadır.	Yoktur.	Şirketimiz resmi internet sitesi www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır.
OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.	Yoktur.
PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	19,25 TL	Yoktur.	27,00 TL	İnternet şubelerinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	Yoktur.	Yoktur.
PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Yoktur	10 TL (Pay Başına)	10 TL (Pay Başına)	24,50 TL	Yoktur	Yoktur
PUSULA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	10,00 TL (İşlem başına)	Yoktur	Yoktur	Yoktur

Kurum Unvanı	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
				2.500.000 TL arası: 200 TL + BSMV, 2.500.001 TL - 5.000.000 TL arası: 400 TL + BSMV, 5.000.001 TL - 10.000.000 TL arası: 750 TL + BSMV ve 10.000.001 TL ve üzeri 800 TL + BSMV		https://www.yf.com.tr/run-ve-hizmetler/komisyon-ve-ucretlendir-meler-internet-adresinde-yer-alan-komisyon-tarifeleri-geçerli-olacaktır.
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	MKK Tarifesi + BSMV	Yoktur.	Yoktur.	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.

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 21,10 TL olarak belirlenmiş olup, Vakıf Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporunda, Halka Arz Fiyatı'nın belirlenmesi için yapılan değerlendirme çalışmasında "Net Aktif Değer" ve "Çarpan Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Fiyat tespit raporu işbu İzahname'nin ekinde yer almaktadır.

Halka Arz Fiyatı'nın belirlenmesinden nihai olarak Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi sorumludur.

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bld. No:3 Ağaoglu My Newwork

İç Kapı No:18 Kat:5 / İstanbul

Boğaziçi Kurumlar Hisseleri Sermaye Piyasası Kurulu

Mersis No:047800367870001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akut Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi

F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34355 İSTANBUL

Tic. Sic. No: 272277 / Şirket Sicil No: 272277

Mersis No: 047800367870001

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4E

İç Kapı No:2 Kat:5 / Beşiktaş / İstanbul

Koşuyolu V.D. No:3338-5

Mersis Numarası: 047800367870001

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket, paylarını Halka Arz Eden Pay Sahibi ile İnfö Yatırım ve Vakıf Yatırım arasında imzalanan “Halka Arza Aracılık Sözleşmesi”, bu sözleşme kapsamına giren yükümlölüklerin 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 11.02.2026 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, yükümlölük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlölükler, 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 artırımı 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 kuruluş bilançosu, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 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.

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. Akatlar Blok No:3 Akatlar / Beşiktaş / İstanbul
İç Kapı No:20 / Akatlar / Beşiktaş / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 479 009 787
Mersis No:047800367870001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Nardili Cad. Park Mah. Sires
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34330 / Şişli / İstanbul
Kisil ve V. D. 479 009 787
İst. T. C. M. V. D. 479 009 787
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 009 787
Mersis No: 02100092000000000000000000

AGAĞOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İnalamur Bulvarı / Beşiktaş / İstanbul
İç Kapı No:2 Akatlar / Beşiktaş / İstanbul
Kozyatağı V.D. : 000 18 20 12
Ticaret Sicil No: 497 009 787
Mersis Numarası : 0009186281200000

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 değerleme raporlarını hazırlayan Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.)'nın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği danışmanlık ücreti haricinde bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.) 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 mahiyeti 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:

Halka Arz Eden Pay Sahibi	İş Adresi	Son Üç Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Görevler	Pay Sahipliği Haricinde Önemli Mahiyette İlişki
Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	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
Toplam						70.348.000	

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
Toplam		70.348.000	10,04

Halka arz öncesi ve sonrasında Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır.

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulv. No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:66 Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 4781036787
Mersis No: 0847003678000000

VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Gülşah Martin Cad. No: 10 Maya Site-
F Blok Kat: 11 Beşiktaş / 34398 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270357 / Ş. Sic. No: 270357 / 352 36 26
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0842200000000000

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı K.B. Blok No:4F
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D : 0091033800
Ticaret Sicil No: 409033800
Mersis Numarası : 0009103380000000

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
Halka Açık	B	0,00	0,00	B	176.000.000	25,11
TOPLAM		595.348.000	100,00	-	701.000.000	100,00

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 16/01/2026 tarih ve 2026/1 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 16/01/2026 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, 16/01/2026 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, 16/01/2026 tarihli taahhütleri ile, SPK'nın VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesi çerçevesinde, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye

Şirket'in mevcut pay sahipleri, 16/01/2026 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.

Halka Arz Eden Pay Sahibi adına Şirket paylarının Borsa’da işlem görmeye başladığı gün dahil olmak üzere 5 işlem günü süreyle (Günlük Alım Emri Taahhüdü Süresi) her gün açılış seansında, halka arz fiyatından, İfo Yatırım aracılığı ile toplamda 7.040.000 adet günlük geçerli alım emri girecektir. Günlük Alım Emri Taahhüdü kapsamında kullanılacak azami kaynak, toplam halka arz tutarını %20’si kadar olacaktır.

5 iş günü içinde halka arz fiyatı, o gün için Borsa’da geçerli taban fiyatın altında kalıyor ise Halka Arz Eden Pay Sahibi’nden 7.040.000 adet günlük alım emri girme yükümlülüğü tamamlanmış sayılır.

Günlük Alım Emri Uygulaması boyunca satın alınan Şirket payları, Borsa’da Günlük Alım Emri Taahhüdü Süresi içinde (5 iş günü) satışa konu olamayacaktır.

Söz konusu günlük alım emri taahhüdü kapsamında sisteme girilecek en yüksek fiyat, tasarruf sahiplerinde satış duyurusunda belirtilen halka arz fiyatı olacak olup söz konusu halka arz fiyatının üzerinde alım yapılmayacaktır. Ancak halka arz fiyatının, Günlük Alım Emri Taahhüdü Süresi içinde o gün Borsa'da geçerli tavan fiyatının üstünde kalması durumunda halka arz fiyatının altındaki fiyatlardan alım yapılması mümkün olabilecektir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler

İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.

İlaveten Şirket, 16/01/2026 tarih ve 2026/1 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden verdiği 16/01/2026 tarihli taahhüdü ile, Şirket paylarının halka arzında satılmayan 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 2.229.257.200,00 TL brüt; 2.119.289.772,52 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin halka arzdan 1.484.342.800,00 TL brüt; 1.435.211.916,68 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 159.098.310,80 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,90 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arz maliyetleri Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahibi arasında Pay Tebliği'nin 32. maddesine göre paylaşılabilecek olup, Şirket'in toplam halka arz maliyetinin 109.967.427,48 TL'sine; Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ise 49.130.883,32 TL'sine katlanması beklenmektedir.

Tüm tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Halka Arz Maliyeti (TL)	Şirket	Halka Arz Eden Pay Sahibi	Toplam
SPK Kurul Ücreti	3.525.605,20	1.413.994,80	4.939.600,00
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	112.375,31	74.824,69	187.200,00
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	736.050,00	-	736.050,00
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	58.518.001,50	38.963.998,50	97.482.000,00
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler Giderleri (KDV Dahil)	30.000.000,00	-	30.000.000,00
Hukuki Danışmanlık (KDV dâhil)	3.001.477,27	1.998.552,73	5.000.000,00
Halka Arz Danışmanlığı (KDV Dahil)	10.031.657,40	6.679.542,60	16.711.200,00

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bld. No:3 Ağaoğlu My Newwork

İç Kapı No:18 Kat:5 / İstanbul

Boğaziçi Kurumları Sınırlandırma Kullanım

Mersis No:0478003678700001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi

F-2/A Blok No:1 B. Sıkta 34335 İSTANBUL

Telex: 222222 Vakif Yat. Menkul Değerler A.Ş.

İstanbul Ticaret Sicil No: 3570000000000000

Boğaziçi Kurumları V.D. 922 008 459

Mersis No: 09220008935900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYR MENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bld. No:3 Ağaoğlu My Newwork

İç Kapı No:2 Kat:5 / İSTANBUL

Kozyatağı V.D. 000 000 000 000 000

Ticaret Sicil No: 27338-5

Mersis Numarası : 0009186281200001

Bağımsız Denetim Gideri (KDV Dahil)	4.000.000,00	-	4.000.000,00
Rekabet Kurumu	42.260,80	-	42.260,80
Toplam Maliyet	109.967.427,48	49.130.883,32	159.098.310,80
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	105.652.000,00	70.348.000,00	176.000.000,00
Pay Başına Maliyet	1,04	0,70	0,90
Net Gelir	2.119.289.772,52	1.435.211.916,68	3.554.501.689,20

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 artırımı ve ortak satışı yolu ile gerçekleştirilecektir. Ortak satışı ile elde edilecek kaynağın kullanımı 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 artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
İşletme Sermayesi İhtiyaçlarının Karşlanması	%10 – %15
Finansal Borçların Ödenmesi	%15 – %20
Yeni Gayrimenkullere, Gayrimenkule Dayalı Haklara, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ve/veya Gayrimenkul Projelerine Yapılacak Yatırımların Finansmanı	%65 – %70
TOPLAM	%100

Şirket, global ve yerel ekonomik koşullar dikkate alınarak, söz konusu fonun kullanımında yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranları arasında Şirket menfaatleri doğrultusunda geçiş yapabilecektir.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bly. No:3 Ağaçlı My Newwork
İç Kapı No:18 / Ataşehir / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 000 8359
Mersis No:047800387000011

YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etilülula Mardin Cad. Park Mh. A Sitesi
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34355 İstanbul
Teli: (212) 333 5577 Fax: (212) 333 5520
E-posta: info@yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 307228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 000 8359
Mersis No: 2822008835990017

AGAUGLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul
Kozyatağı V.D. : 0008802812
Ticaret Sicil No: 407138-5
Mersis Numarası : 000880281200001

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. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapılıncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir. Ticari hayatın gereklilikleri ve geleceğe dönük öngörüler çerçevesinde söz konusu belirlemelerde, Kurul'un izni alınmak kaydıyla, değişiklik yapılması mümkündür.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Ortaklık paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırım ve ortak satışı şeklinde olacaktır. Halka arzdan pay alacaklar için -%0,02 oranında sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,51 TL'dir.

	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Halka Arz Edilecek Pay Adedi (Sermaye Artırımı)		105.652.000,00
Şirket İçin Halka Arz Maliyeti		109.967.427,48
Halka Arz Hasılatı		2.229.257.200,00
Net Hasılat		2.119.289.772,52
Özkaynak (31.12.2025)	12.316.502.023,00	14.435.791.795,52
Çıkarılmış Sermaye	595.348.000,00	701.000.000,00
Pay Başına Defter Değeri	20,69	20,59
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,10
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-0,00
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,51
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi (%)		-0,02

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

Mevcut ortaklar için -%0,00 oranında negatif sulanma etkisi olacak olup 1 TL nominal değerli payı için sulanma etkisinin miktarı -0,10 TL'dir.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde ihraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Info 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

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık A.Ş.)	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.

İhraççı bildiği ve ilgili üçüncü şahısların yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

Bu İzahname'de ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin olarak görüşleri sunulan uzman kişi veya kuruluşlar ile finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşlarının ihraççı ve/veya ilişkili şirketleri ile hiçbir ilişkisi olmadığı gibi İhraççı ve/veya ilişkili şirketleri tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere veya bunları elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildirler. Aynı kişiler, ihraççı tarafından daha önce istihdam edilmemişler ya da İhraççı'dan herhangi bir ücret almamışlardır. İhraççının yönetim ve denetim organlarından herhangi birine üye olmamışlardır. Ayrıca bu kişi veya kuruluşların halka arza aracılık eden Konsorsiyum Liderleri olan İno Yatırım ve Vakıf Yatırım ile herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 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, 01 Ocak– 31 Aralık 2024, 01 Ocak – 31 Aralık 2025	Reform Bağımsız Denetim A.Ş.	Kavacak Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. Tutkun Bingöller Plaza No: 10 Kat:2 Daire:3	Ceyhun GÖNEN	Olumlu

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait özel bağımsız denetim raporunda yer alan denetçi görüşü:

“Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum 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.

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Sok. No:3 Ağaoğlu Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Etiler Kat: 5 F Blok No: 4B

İç Kapı No: 2 Ağaoğlu Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Etiler Kat: 5 F Blok No: 4B

Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 08 3359

Mersis No: 0478003678700011

Ticaret Sicil No: 2720092500047

Mersis No: 0478003678700011

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Sok. No:3 Ağaoğlu Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Etiler Kat: 5 F Blok No: 4B

İç Kapı No: 2 Ağaoğlu Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Etiler Kat: 5 F Blok No: 4B

Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 08 3359

Mersis No: 0478003678700011

Ticaret Sicil No: 2720092500047

Mersis Numarası : 0009186281200001

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) 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 değerleme kuruluşu tarafından hazırlanmıştır.

Ticaret Unvanı: Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Adresi: Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510

Çankaya/ANKARA

Telefon: 0312 236 26 10

Raporu Hazırlayanlar: Doğan Tuğberk Özkaynak, Ebru Öz

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: 9 Levent, 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 değerleme 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 düşünülmekle 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 2026 takvim yılında elde ettikleri beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
190.000 TL'ye kadar	15
400.000 TL'nin 190.000 TL'si için 28.500 TL, fazlası	20

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
1.000.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL), fazlası	27
5.300.000 TL'nin 1.000.000 TL'si için 232.500 TL (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'nin 1.500.000 TL'si için 367.500 TL), fazlası	35
5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.737.500 TL (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.697.500 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.

Hali hazırda 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 Telafisi 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 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 yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyayı 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.

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İnönü Bulvarı No:3 / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

İç Kapı No:2 / Altınkapı / Beşiktaş / İstanbul

Boğaziçi Kurumlar V.D. 923 000 8359

Mersis No:047600367670001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akatt Mah. Çubuklu Mardin Cad. Park Plaza Sitesi

Beşiktaş 34350 / Beşiktaş / İstanbul

Tel:0212 332 15 77 Fax:0212 332 15 20

Boğaziçi Kurumlar V.D. 923 000 8359

Mersis No:047600367670001

AGAUSLU KURUMSAL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İnönü Bulvarı F Blok No:4B

İç Kapı No:2 / Altınkapı / Beşiktaş / İstanbul

Kozyatağı V.D. 91862812

Ticaret Sicil No:497338-5

Mersis Numarası:0009186281200001

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. 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 GYOlar tarafından vergi istisnasından faydalanılabilmesi 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.

Öte yandan, KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra 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.

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

31.12.2030 tarihine kadar uygulanmak üzere BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış

kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkiyat ile vergilendirilmektedir. Mevcut düzenlemeler kapsamında GVK'nın geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2030 tarihinden sonra uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2030 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 (saklamacı) 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 tevkiyatı oranı kanunen %15 (yüzde on beş) olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkiyat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("**BKK**") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkiyat 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, SPKn'na göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15 ve; (ii) KVK'nın 2/1. maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçları getirileri ile değer artışı kazançları

elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn'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 kırılda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılda 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 çıkarılmasından 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.

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 Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat 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 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 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 2026 yılı için 400.000 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.

İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blok No:3 Ağaoğlu My Newwork
İç Kapı No:133 Ataşehir / İSTANBUL
Boğaziçi Ticaret Sicil No: 270968 787
Mersis No: 047800367870001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş / İstanbul
F-2/A Blok No: 5 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 352 36 20 Fax: 0212 352 36 20
Boğaziçi Ticaret Sicil No: 35728
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 08270108934900017

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. No: 1862812
Ticaret Sicil No: 497338-5
Mersis Numarası: 0809188281200001

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 %50'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 hüküm 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 %50'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 Kanunun 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 değişikliklerle, 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 22.12.2024 tarih ve 9286 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 22.12.2024 tarihinden itibaren %15 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 Kararnamelerde 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 22.12.2024 itibarıyla %15 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; 2026 yılı gelirleri için brüt 400.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Biv. No:3 Akademi My Newwork

İç Kapı No:20 Alışveriş Merkezi

Boğaziçi Kurumlar V.D.414 069287

Mersis No:047800367800011

AKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cam. Park Maya Sitesi

E-2/A Blok No:11 Beşiktaş 34335 İSTANBUL

F:212 362 77 77 Fax: 0212 362 36 20

Ticaret Sicil No: 272224

Mersis No: 027608335500017

AGAÖĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı Blok No:4E

İç Kapı No:2 Alışveriş Merkezi

Kozyatağı V.D : 047800362812

Ticaret Sicil No: 27338-5

Mersis Numarası: 04780036281200001

%15 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 dağıtımı 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 (22.12.2024 tarihi itibarıyla %15'tir.) 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

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır. Bu oran bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseler, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %30'dur. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, Tam Mükellef'iyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar 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, kar 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 kullanılabileceği 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 İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

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

Yoktur.

Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Cdv. No:3 Ağaçları My Newwork
İç Kapı No:148 Beşiktaş / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. No:4973338-5
Mersis No:0478003578700001

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebulcaziz Mardin Cad. No:4 Maya Sitesi
F-2/A Beşiktaş / İstanbul 34398
Tic. Sic. No: 277777 Faaliyet Sic. No: 277777
Boğaziçi Kurumlar V.D. No:4973338-5
Mersis No: 0478003578700001

AGAĞLI AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur Cdv. No:3 F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ağaçları My Newwork
Boğaziçi Kurumlar V.D. No:4973338-5
Ticaret Sicil No:4973338-5
Mersis Numarası: 0478003578700001

